

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 22



**CÔNG TY CỔ PHẦN 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 CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**BAN ĐIỀU HÀNH**

Các thành viên của Ban Điều hành Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Nguyễn Thành Long	Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Vũ Ngọc Minh	Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Nguyễn Ngọc Long	Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Nguyễn Duy Khang	Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty

**Ban Điều hành/ Kế toán trưởng**

Ông Nguyễn Thành Long	Tổng Giám đốc
Ông Từ Xuân Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thanh Diệu	Kế toán trưởng

**Người đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Thành Long	Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

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

Ban Điều hành đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ Chế độ Kế toán áp dụng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó, đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo ý kiến của Ban Điều hành, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 Điều hành 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 Điều hành,



Nguyễn Thành Long  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2019



Số: 070 /VACO/BCKiT.NV2

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Ban Điều hành  
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 04 tháng 03 năm 2019, từ trang 04 đến trang 22, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 (gọi chung là “báo cáo tài chính hợp nhất”).

### **Trách nhiệm của Ban Điều hành**

Ban Điều hành 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 Điều hành 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 Điều hành 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 31/12/2018 chưa được kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh đến các số dư trên 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 03 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại thời điểm ngày 31/12/2018, tổng nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tổng tài sản ngắn hạn là 14.251.288.748 VND (tại ngày 01/01/2018, tổng nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tổng tài sản ngắn hạn là 11.229.366.573 VND), đồng thời, số lỗ lũy kế là 21.497.377.398 VND (tại ngày 01/01/2018, số lỗ lũy kế là 19.272.474.400 VND) lớn hơn vốn điều lệ của Công ty. Điều này cho thấy việc mất cân đối về thanh toán nợ ngắn hạn, ảnh hưởng đến khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong tương lai. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh đến các số dư trên 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)

### *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 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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.

### *Các vấn đề cần nhấn mạnh*

Số dư phải trả công ty con và phải thu công ty mẹ đang theo dõi chênh lệch nhau số tiền 182.003.458 VND. Ý kiến ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Bùi Ngọc Bình**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0657-2018-156-1  
*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2019

**Trần Tuấn Anh**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 3272-2015-156-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018


Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>28.050.004.343</b>	<b>32.689.455.576</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>507.645.202</b>	<b>3.247.606.732</b>
1. Tiền	111		507.645.202	3.247.606.732
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>2.459.728.493</b>	<b>2.022.100.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		22.100.000	22.100.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.437.628.493	2.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>14.683.323.295</b>	<b>17.208.368.754</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	23.724.974.928	24.844.536.832
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	4.934.078.850	4.901.851.300
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	5.693.560.272	4.898.941.050
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(19.669.290.755)	(17.436.960.428)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>10.396.072.866</b>	<b>10.210.100.763</b>
1. Hàng tồn kho	141		10.396.072.866	10.210.100.763
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.234.487</b>	<b>1.279.327</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	1.279.327
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.234.487	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>9.210.160.834</b>	<b>9.505.534.737</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	1.199.484.411	1.199.484.411
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	9	(1.199.484.411)	(1.199.484.411)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>728.873.444</b>	<b>841.249.064</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	728.873.444	841.249.064
- Nguyên giá	222		8.031.061.970	8.031.061.970
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.302.188.526)	(7.189.812.906)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		584.360.000	584.360.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(584.360.000)	(584.360.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>8.268.428.110</b>	<b>8.463.441.242</b>
- Nguyên giá	231		9.718.568.061	9.718.568.061
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.450.139.951)	(1.255.126.819)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>212.859.280</b>	<b>200.844.431</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		70.766.045	58.751.196
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		142.093.235	142.093.235
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>37.260.165.177</b>	<b>42.194.990.313</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>42.411.524.938</b>	<b>44.029.053.996</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>42.301.293.091</b>	<b>43.918.822.149</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	8.295.399.523	9.854.386.537
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	10.316.803.207	9.687.900.546
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	2.631.040.857	2.905.764.614
4. Phải trả người lao động	314		-	109.357.843
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	945.493.105	1.101.130.512
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		610.651.636	613.410.318
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	19.036.716.076	19.232.883.092
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		458.200.000	407.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.988.687	6.988.687
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>110.231.847</b>	<b>110.231.847</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	110.231.847	110.231.847
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(5.151.359.761)</b>	<b>(1.834.063.683)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>(5.151.359.761)</b>	<b>(1.834.063.683)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		11.000.000.000	11.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		11.000.000.000	11.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.624.190.000	1.624.190.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.837.526.070	3.837.526.070
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(21.497.377.398)	(19.272.474.400)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(19.272.474.400)	(14.585.427.123)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(2.224.902.998)	(4.687.047.277)
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(115.698.433)	976.694.647
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>37.260.165.177</b>	<b>42.194.990.313</b>

  
 Nguyễn Đức Anh  
 Người lập biểu  
 Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2019

  
 Phạm Thị Thanh Diệu  
 Kế toán trưởng




  
 Nguyễn Thành Long  
 Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018


Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.604.775.808	7.866.124.194
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	222.418.434
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20	1.604.775.808	7.643.705.760
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	21	469.162.183	5.517.269.687
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.135.613.625	2.126.436.073
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	171.940.418	3.196.603.166
7. Chi phí tài chính	22		26.087.048	28.862.970
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.031.598	25.960.278
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	4.554.585.381	9.906.425.269
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 26}	30		(3.273.118.386)	(4.612.249.000)
10. Thu nhập khác	31		9.090.909	22.648.942
11. Chi phí khác	32		62.359.510	256.796.759
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(53.268.601)	(234.147.817)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(3.326.386.987)	(4.846.396.817)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(3.326.386.987)	(4.846.396.817)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(2.224.902.998)	(4.687.047.277)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.101.483.989)	(159.349.540)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	(3.024)	(4.406)

  
 Nguyễn Đức Anh  
 Người lập biểu  
 Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2019

  
 Phạm Thị Thanh Diệu  
 Kế toán trưởng




  
 Nguyễn Thành Long  
 Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
*(Phương pháp gián tiếp)*  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>(3.326.386.987)</b>	<b>(4.846.396.817)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	307.388.752	460.851.986
- Các khoản dự phòng	03	2.232.330.327	7.178.244.560
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(165.458.026)	(3.196.603.166)
- Chi phí lãi vay	06	26.031.598	25.960.278
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(926.094.336)</b>	<b>(377.943.159)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	289.480.645	2.817.186.082
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(185.972.103)	146.484.280
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(1.685.669.747)	(2.247.194.130)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(10.735.522)	1.080.219
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(2.518.991.063)</b>	<b>339.613.292</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.437.628.493)	(2.000.000.000)
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	4.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	165.458.026	155.329.193
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(272.170.467)</b>	<b>2.155.329.193</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	51.200.000	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>51.200.000</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(2.739.961.530)</b>	<b>2.494.942.485</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>3.247.606.732</b>	<b>752.664.247</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>	<b>507.645.202</b>	<b>3.247.606.732</b>

  
 Nguyễn Đức Anh  
 Người lập biểu  
 Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2019

  
 Phạm Thị Thanh Diệu  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Thành Long  
 Tổng Giám đốc



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

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

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex (dưới đây gọi tắt là “Công ty”), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101445446 ngày 13 tháng 01 năm 2004 thay đổi lần thứ 8 ngày 27 tháng 07 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở đăng ký kinh doanh của Công ty tại Tầng 4-5, nhà D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 21 người (năm 2017 là 29 người).

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình công ích.

Hoạt động chính của Công ty là hoạt động kiến trúc và tư vấn xây dựng.

#### **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.

#### **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

### **2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Năm tài chính**

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

#### **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán**

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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



### 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 kèm theo*

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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

#### Hoạt động liên tục

Tại thời điểm ngày 31/12/2018, tổng nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tổng tài sản ngắn hạn là 14.251.288.748 VND (tại ngày 01/01/2018, tổng nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tổng tài sản ngắn hạn là 11.229.366.573 VND), đồng thời, số lỗ lũy kế là 21.497.377.398 VND (tại ngày 01/01/2018, số lỗ lũy kế là 19.272.474.400 VND) lớn hơn vốn điều lệ của Công ty. Điều này cho thấy việc mất cân đối về thanh toán nợ ngắn hạn, ảnh hưởng đến khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong tương lai. Tuy nhiên, Ban Điều hành cũng khẳng định trong các năm tới kế hoạch kinh doanh của Công ty bù đắp được khoản lỗ lũy kế và tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh bình thường.

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất riêng tuân thủ theo các 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 yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ; tài sản và việc trình bày các khoản công-nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Luật Kế toán số 88/2015/HQH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20/11/2015, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó, Công ty chưa áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Điều hành đã xem xét và áp dụng như sau:

- a) *Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại Thuyết minh số 13;*
- b) *Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài mục a trên đây), Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy, do đó, Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

#### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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



### 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 kèm theo*

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)

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 (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) 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.

#### Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính.

*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.

##### *Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu*

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

#### Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### Các khoản đầu tư tài chính

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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.



### 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 kèm theo

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Nợ phải thu

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

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

#### Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định 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.

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

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 04
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

#### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

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

#### Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.



### 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 kèm theo*

#### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

##### Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả (Tiếp theo)

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

##### Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông/thành viên/chủ sở hữu.

##### Ghi nhận doanh thu

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 của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

##### Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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



**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 kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	27.224.592	27.697.786
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	480.420.610	3.219.908.946
<b>Cộng</b>	<b>507.645.202</b>	<b>3.247.606.732</b>

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>						
Công ty CP ĐTVT Điện miền Bắc 2	22.100.000	45.084.000	-	22.100.000	50.388.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.100.000</b>	<b>45.084.000</b>	<b>-</b>	<b>22.100.000</b>	<b>50.388.000</b>	<b>-</b>

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
<b>Ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	2.437.628.493	2.437.628.493	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.437.628.493</b>	<b>2.437.628.493</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>

**Ghi chú:**

**(i) Giá trị hợp lý:**

Khoản đầu tư có giá niêm yết trên thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán thì giá trị hợp lý được xác định theo giá thị trường

Giá niêm yết trên thị trường của cổ phiếu được xác định như sau: giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

**(ii) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng.**

**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 kèm theo*

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>23.724.974.928</b>	<b>24.844.536.832</b>
Công ty Cổ phần 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
Công ty TNHH MTV Cấp nước và Xây dựng Hà Tĩnh	1.765.989.300	1.765.989.300
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Sông Lam	1.485.117.598	1.485.117.598
Doanh nghiệp Tư nhân Xây dựng Hùng Thủy	1.004.626.200	1.004.626.200
Công ty CP Xây dựng và Môi trường	830.721.049	830.721.049
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex ITC	1.071.833.834	1.071.833.834
Ban QLDA nguồn vốn ngân sách cấp	911.061.000	911.061.000
Các đối tượng khác	8.982.391.187	10.101.953.091
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>1.199.484.411</b>	<b>1.199.484.411</b>
Các đối tượng khác	1.199.484.411	1.199.484.411
<b>Cộng</b>	<b>24.924.459.339</b>	<b>26.044.021.243</b>
<b>Trong đó</b>		
<b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>2.422.732.700</b>	<b>2.554.985.600</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	399.931.567	532.184.467
Công ty Xây dựng số 4	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	185.813.000	185.813.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	265.017.891	265.017.891
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	1.071.833.834	1.071.833.834
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	389.652.908	389.652.908
Công ty Cổ phần Xây dựng số 17	50.483.500	50.483.500

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>4.934.078.850</b>	<b>4.901.851.300</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Môi trường Việt Nam	1.982.000.000	1.982.000.000
Trịnh Huy Phương	841.824.633	841.824.633
Nguyễn Văn Hoà	549.694.006	549.694.006
Các đối tượng khác	1.560.560.211	1.528.332.661
<b>Cộng</b>	<b>4.934.078.850</b>	<b>4.901.851.300</b>

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.693.560.272</b>	-	<b>4.898.941.050</b>	-
Tạm ứng	167.234.460	-	335.564.199	-
Phải thu khác	5.526.325.812	-	4.563.376.851	-
- Phải thu các văn phòng trực thuộc Công ty	3.924.553.694	-	3.442.992.610	-
- Tiền lương phải thu lại của người lao động	847.229.987	-	654.845.262	-
- Các khoản chi hộ người lao động	381.021.097	-	395.126.751	-
- Phải thu khác	373.521.034	-	70.412.228	-
<b>Cộng</b>	<b>5.693.560.272</b>	-	<b>4.898.941.050</b>	-
<b>Trong đó</b>				
<b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>15.616.000</b>	-	<b>15.616.000</b>	-
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	15.616.000	-	15.616.000	-



**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 kèm theo*

**9. NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>22.256.771.630</b>	<b>2.587.480.875</b>	<b>20.024.441.303</b>	<b>2.587.480.875</b>
Dongil Architects and Engineers	2.997.289.960	-	2.997.289.960	-
Ban QLDA nguồn vốn ngân sách cấp	911.061.000	-	911.061.000	-
Tổng Công ty VIWASEEN - Hà Nội	928.848.600	-	928.848.600	-
Công ty TNHH MTV Cấp nước và Xây dựng Hà Tĩnh	1.765.989.300	-	1.765.989.300	-
Ban QLDA xây dựng nhà máy nước mặt TP Bắc Ninh	2.361.796.000	-	2.361.796.000	-
Công ty CP ĐT và PT Du lịch Vinaconex	1.052.467.600	523.750.000	1.052.467.600	523.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú	2.314.148.800	-	2.314.148.800	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Sông Lam	1.485.117.598	445.535.280	1.485.117.598	445.535.280
Doanh nghiệp Tư nhân Xây dựng Hùng Thủy	1.004.626.200	401.850.480	1.004.626.200	401.850.480
Đối tượng khác	7.435.426.572	1.216.345.115	5.203.096.245	1.216.345.115
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>1.199.484.411</b>	<b>-</b>	<b>1.199.484.411</b>	<b>-</b>
Các đối tượng khác	1.199.484.411	-	1.199.484.411	-
<b>Cộng</b>	<b>23.456.256.041</b>	<b>2.587.480.875</b>	<b>21.223.925.714</b>	<b>2.587.480.875</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	10.396.072.866	-	10.210.100.763	-
<b>Cộng</b>	<b>10.396.072.866</b>	<b>-</b>	<b>10.210.100.763</b>	<b>-</b>

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc (i) VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	4.317.988.838	1.227.595.096	2.485.478.036	8.031.061.970
Số dư cuối năm	4.317.988.838	1.227.595.096	2.485.478.036	8.031.061.970
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	3.015.637.437	1.215.920.705	2.958.254.764	7.189.812.906
Khấu hao trong năm	-	-	112.375.620	112.375.620
Số dư cuối năm	3.015.637.437	1.215.920.705	3.070.630.384	7.302.188.526
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư đầu năm	1.302.351.401	11.674.391	(472.776.728)	841.249.064
Số dư cuối năm	1.302.351.401	11.674.391	(585.152.348)	728.873.444

**Ghi chú:**

- (i) 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 m<sup>2</sup> 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.
- (ii) Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.184.333.550 VND (tại ngày 31/12/2018 là 3.768.693.550 VND).

**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 kèm theo*

**12. TĂNG/ GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	584.360.000	584.360.000
Số dư cuối năm	584.360.000	584.360.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	584.360.000	584.360.000
Số dư cuối năm	584.360.000	584.360.000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

**13. TĂNG/ GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	9.718.568.061	9.718.568.061
Số dư cuối năm	9.718.568.061	9.718.568.061
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	1.255.126.819	1.255.126.819
Khấu hao trong năm	195.013.132	195.013.132
Số dư cuối năm	1.450.139.951	1.450.139.951
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư đầu năm	8.463.441.242	8.463.441.242
Số dư cuối năm	8.268.428.110	8.268.428.110

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	8.295.399.523	8.295.399.523	9.854.386.537	9.854.386.537
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư XD Vinaconex	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171	1.195.050.171
Đặng Kiên	1.899.386.013	1.899.386.013	1.899.386.013	1.899.386.013
Nguyễn Bá Phước	1.501.837.899	1.501.837.899	1.501.837.899	1.501.837.899
Trịnh Huy Phương	592.981.555	592.981.555	592.981.555	592.981.555
Đối tượng khác	3.106.143.885	3.106.143.885	4.665.130.899	4.665.130.899
<b>Cộng</b>	8.295.399.523	8.295.399.523	9.854.386.537	9.854.386.537
<b>Trong đó:</b>				
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	238.272.986	238.272.986	225.072.986	225.072.986
Công ty CP Xây dựng số 1	238.272.986	238.272.986	225.072.986	225.072.986



**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 kèm theo

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<b>10.316.803.207</b>	<b>9.687.900.546</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.047.794.207	4.047.794.207
Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng - Hà Nội	1.100.000.000	1.100.000.000
Công ty TNHH Long Phương	657.249.700	657.249.700
Công ty CP Nước sạch Vinaconex	636.935.500	623.534.000
Công ty CP ĐT và PT Du lịch Vinaconex	523.750.000	523.750.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội	448.896.000	448.896.000
Công ty TNHH Dầu khí Vũng Rô	588.000.000	588.000.000
Các đối tượng khác	2.314.177.800	1.698.676.639
<b>Cộng</b>	<b>10.316.803.207</b>	<b>9.687.900.546</b>
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<b>5.495.867.307</b>	<b>5.482.465.807</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.047.794.207	4.047.794.207
Công ty CP Xây dựng số 1	141.360.000	141.360.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	146.027.600	146.027.600
Công ty CP ĐT và PT Du lịch Vinaconex	523.750.000	523.750.000
Công ty CP Nước sạch Vinaconex	636.935.500	623.534.000

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	trong năm	trong năm	VND
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.838.152.480	162.019.896	447.855.597	1.552.316.779
Thuế thu nhập doanh nghiệp	244.264.369	-	-	244.264.369
Thuế thu nhập cá nhân	390.801.428	52.308.849	41.196.905	401.913.372
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	432.546.337	-	-	432.546.337
<b>Cộng</b>	<b>2.905.764.614</b>	<b>217.328.745</b>	<b>492.052.502</b>	<b>2.631.040.857</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>945.493.105</b>	<b>1.101.130.512</b>
Trích trước chi phí thầu phụ chưa có hóa đơn	855.339.955	1.037.008.959
Trích trước chi phí lãi tiền vay	90.153.150	64.121.553
<b>Cộng</b>	<b>945.493.105</b>	<b>1.101.130.512</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>19.036.716.076</b>	<b>19.232.883.092</b>
Kinh phí công đoàn	266.768.814	201.987.882
Bảo hiểm trích theo lương	734.893.943	447.853.284
Tiền vay cán bộ công nhân viên không tính lãi	1.345.445.234	1.345.445.234
Phải trả các văn phòng trực thuộc Công ty	15.454.982.546	15.617.428.046
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.501.394.353	1.822.156.528
<b>Phải trả dài hạn khác</b>	<b>110.231.847</b>	<b>110.231.847</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	110.231.847	110.231.847
<b>Cộng</b>	<b>19.146.947.923</b>	<b>19.343.114.939</b>
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	60.000.000	60.000.000

**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 kèm theo*

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong Vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	11.000.000.000	1.624.190.000	3.837.526.070	(14.585.427.123)	1.876.288.947
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	(4.687.047.277)	(4.687.047.277)
Số dư đầu năm nay	11.000.000.000	1.624.190.000	3.837.526.070	(19.272.474.400)	(2.810.758.330)
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	(2.224.902.998)	(2.224.902.998)
Số dư cuối năm nay	11.000.000.000	1.624.190.000	3.837.526.070	(21.497.377.398)	(5.035.661.328)

*Cổ phiếu*

	Cuối năm	Đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
<i>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</i>		
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000
<i>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</i>		
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	1.100.000

*Vốn điều lệ và vốn đầu tư*

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101445446 ngày 13 tháng 01 năm 2004 và thay đổi lần thứ 8 ngày 27 tháng 07 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 11.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2018, vốn điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp		Vốn đã góp			
	VND	%	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%	VND	%
Tổng Công ty CP XNK và XD Việt Nam	5.610.000.000	51,00%	5.610.000.000	51,00%	5.610.000.000	51,00%
Ông Nguyễn Thành Long	-	0,00%	628.480.000	5,71%	628.480.000	5,71%
Các cổ đông khác	5.390.000.000	49,00%	4.761.520.000	43,29%	4.761.520.000	43,29%
<b>Cộng</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>11.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.604.775.808</b>	<b>7.866.124.194</b>
Trong đó:		
- Doanh thu hoạt động cho thuê	1.190.457.000	1.111.618.667
- Doanh thu dịch vụ tư vấn	414.318.808	6.754.505.527
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>222.418.434</b>
Trong đó:		
- Giảm giá hàng bán	-	222.418.434
<b>Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.604.775.808</b>	<b>7.643.705.760</b>
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>908.532.819</i>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	908.532.819

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ tư vấn	274.149.051	5.322.256.555
Giá vốn hoạt động cho thuê	195.013.132	195.013.132
<b>Cộng</b>	<b>469.162.183</b>	<b>5.517.269.687</b>



**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 kèm theo*

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	46.495.938	410.457.952
Chi phí nhân công	1.648.189.596	4.044.705.224
Chi phí khấu hao tài sản cố định	307.388.752	460.851.986
Chi phí dịch vụ mua ngoài	597.589.633	2.503.668.998
Chi phí khác bằng tiền	387.383.631	7.539.314.447
<b>Cộng</b>	<b><u>2.987.047.550</u></b>	<b><u>14.958.998.607</u></b>

**23. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi	162.443.026	44.679.465
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.482.392	1.923.701
Lãi bán các khoản đầu tư	-	3.000.000.000
Cổ tức lợi nhuận được chia	3.015.000	150.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>171.940.418</u></b>	<b><u>3.196.603.166</u></b>

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nhân viên	1.299.097.535	1.178.377.791
Chi phí nguyên vật liệu	41.933.269	59.112.594
Chi phí đồ dùng văn phòng	70.722.571	34.547.100
Chi phí khấu hao TSCĐ	112.375.620	258.244.923
Thuế, phí và lệ phí	11.619.182	15.810.182
Chi phí dự phòng	2.232.330.327	7.178.244.560
Chi phí dịch vụ mua ngoài	486.337.239	909.298.333
Chi phí bằng tiền khác	300.169.638	272.789.786
<b>Cộng</b>	<b><u>4.554.585.381</u></b>	<b><u>9.906.425.269</u></b>

**25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(3.326.386.987)	(4.846.396.817)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

Công ty đã xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không có sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích thuế thu nhập doanh nghiệp. Tuy nhiên, 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.

**26. LÃI/ (LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận/ (lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.326.386.987)	(4.846.396.817)
Lợi nhuận/ (Lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(3.326.386.987)	(4.846.396.817)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	1.100.000	1.100.000
<b>Lãi / (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>(3.024)</u></b>	<b><u>(4.406)</u></b>

**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 kèm theo*

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

*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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	458.200.000	407.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(507.645.202)	(3.247.606.732)
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	<u>(5.151.359.761)</u>	<u>(1.834.063.683)</u>
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

**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, và công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.

**Các loại công cụ tài chính**

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	507.645.202	3.247.606.732
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.749.244.445	12.306.517.454
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.459.728.493	2.022.100.000
<b>Cộng</b>	<b><u>12.716.618.140</u></b>	<b><u>17.576.224.186</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	458.200.000	407.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	27.442.347.446	29.197.501.476
Chi phí phải trả	945.493.105	1.101.130.512
<b>Cộng</b>	<b><u>28.846.040.551</u></b>	<b><u>30.705.631.988</u></b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày lập báo cáo này do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính hợp nhất Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính hợp nhất 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 tín dụng và rủi ro thanh khoản.



**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 kèm theo*

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**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. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ các khoản phải thu.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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 cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. 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.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.247.606.732	-	3.247.606.732
Phải thu khách hàng và phải thu khác	11.107.033.043	1.199.484.411	12.306.517.454
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.022.100.000	-	2.022.100.000
<b>Tổng cộng</b>	<u>16.376.739.775</u>	<u>1.199.484.411</u>	<u>17.576.224.186</u>
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	407.000.000	-	407.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	29.087.269.629	110.231.847	29.197.501.476
Chi phí phải trả	1.101.130.512	-	1.101.130.512
<b>Tổng cộng</b>	<u>30.595.400.141</u>	<u>110.231.847</u>	<u>30.705.631.988</u>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<u>(14.218.660.366)</u>	<u>1.089.252.564</u>	<u>(13.129.407.802)</u>

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	507.645.202	-	507.645.202
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8.549.760.034	1.199.484.411	9.749.244.445
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.459.728.493	-	2.459.728.493
<b>Tổng cộng</b>	<u>11.517.133.729</u>	<u>1.199.484.411</u>	<u>12.716.618.140</u>
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	458.200.000	-	458.200.000
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
<b>Tổng cộng</b>	<u>28.735.808.704</u>	<u>110.231.847</u>	<u>28.846.040.551</u>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<u>(17.218.674.975)</u>	<u>1.089.252.564</u>	<u>(16.129.422.411)</u>

Ban Điều hành đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Điều hành tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**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 kèm theo*


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


Danh sách các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty CP Nước sạch Vinaconex	Công ty cùng Tổng Công ty
Công ty CP Xây dựng số 2	Công ty cùng Tổng Công ty
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	Công ty cùng Tổng Công ty
Công ty CP Phát triển Thương mại Vinaconex	Công ty cùng Tổng Công ty
Công ty CP Xây dựng số 9	Công ty cùng Tổng Công ty
Ban QLDA ĐTXD mở rộng đường Láng - Hoà Lạc	Công ty cùng Tổng Công ty
Công ty Xây dựng số 4	Công ty cùng Tổng Công ty
Công ty CP Xây dựng số 1	Công ty cùng Tổng Công ty
Công ty CP Xây dựng số 3	Công ty cùng Tổng Công ty

Trong năm, ngoài các số dư và giao dịch với các bên liên quan đã trình bày tại mục số 06, số 08, số 14, số 15, số 18 và số 20 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty còn các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
Công ty CP Xây dựng số 1	-	228.490.494
<b>Thu nhập Ban Tổng Giám đốc</b>		
Lương và các khoản thưởng	207.082.272	216.449.549

  
Nguyễn Đức Anh  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2019

  
Phạm Thị Thanh Diệu  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thành Long  
Tổng Giám đốc





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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**