

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ
VISICONS**

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

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

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 24



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ VISICONS

Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Đình Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Chủ tịch
Ông Trần Văn Khánh	Ủy viên
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Ủy viên
Ông Hoàng Hoa Cương	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Hoàng Hoa Cương	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Hoàng Hoa Cương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Số: 533 /VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2019, từ trang 04 đến trang 24, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính 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.



Đặng Chí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

A blue handwritten signature of Nguyễn Anh Tuấn.

Nguyễn Anh Tuấn

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1472-2018-001-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		706.295.696.407	728.849.732.717
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	19.997.771.190	17.827.891.924
1. Tiền	111		14.997.771.190	10.827.891.924
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	7.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		380.064.793.335	480.177.601.431
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	330.279.733.785	428.006.989.380
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		45.856.675.031	49.185.833.545
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		4.868.598.420	3.924.992.407
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(940.213.901)	(940.213.901)
III. Hàng tồn kho	140	8	305.679.818.307	230.716.446.894
1. Hàng tồn kho	141		309.472.462.085	234.509.090.672
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.792.643.778)	(3.792.643.778)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	150		553.313.575	127.792.468
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	553.313.575	127.792.468
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		77.695.357.181	83.025.327.559
I. Tài sản cố định	220		54.413.760.085	56.657.939.466
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	54.413.760.085	56.657.939.466
- Nguyên giá	222		87.221.434.152	86.101.324.386
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.807.674.067)	(29.443.384.920)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		300.000.000	300.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(300.000.000)	(300.000.000)
II. Bất động sản đầu tư	230	11	8.354.764.602	8.471.492.693
- Nguyên giá	231		9.634.256.259	9.634.256.259
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.279.491.657)	(1.162.763.566)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.400.000.000	1.400.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5	1.400.000.000	1.400.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		13.526.832.494	16.495.895.400
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	13.526.832.494	16.495.895.400
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		783.991.053.588	811.875.060.276

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		671.330.924.511	699.400.087.011
I. Nợ ngắn hạn	310		667.689.624.511	693.984.284.261
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		359.866.750.468	344.552.212.114
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	74.324.662.673	73.952.822.472
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	13.840.801.920	20.205.874.830
4. Phải trả người lao động	314		1.292.189.881	333.814.431
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	5.288.739.256	9.619.399.155
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	2.649.866.685	4.576.973.264
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	210.426.613.628	240.655.628.192
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	87.559.803
II. Nợ dài hạn	330		3.641.300.000	5.415.802.750
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	3.641.300.000	5.415.802.750
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		112.660.129.077	112.474.973.265
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	112.660.129.077	112.474.973.265
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.612.324.709	14.612.324.709
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.354.447.344	10.354.447.344
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.693.357.024	7.508.201.212
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		7.693.357.024	7.508.201.212
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		783.991.053.588	811.875.060.276



Lê Thị Linh
Người lập biểu



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoà Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

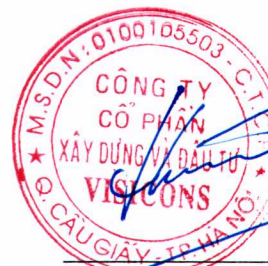
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	726.920.156.609	598.975.020.501
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		726.920.156.609	598.975.020.501
3. Giá vốn hàng bán	11	21	685.186.271.597	571.562.504.127
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		41.733.885.012	27.412.516.374
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		4.101.671.457	9.257.245.007
6. Chi phí tài chính	22		17.555.889.614	15.631.752.461
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.555.889.614	15.546.035.632
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	18.481.871.779	18.103.579.228
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30		9.797.795.076	2.934.429.692
9. Thu nhập khác	31		2.065.915.656	6.704.762.955
10. Chi phí khác	32		1.029.914.705	203.589.009
11. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.036.000.951	6.501.173.946
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		10.833.796.027	9.435.603.638
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	24	3.140.439.003	1.927.402.426
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		7.693.357.024	7.508.201.212
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	962	900

Lê Thị Linh
Người lập biểu

Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hòa Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	10.833.796.027	9.435.603.638
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.817.821.697	3.721.459.176
Các khoản dự phòng	03	-	-
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(85.370.114)	(4.755.610.915)
Chi phí lãi vay	06	17.555.889.614	15.546.035.632
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	32.122.137.224	23.947.487.531
Thay đổi các khoản phải thu	09	100.253.680.722	(103.604.552.673)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(74.963.371.413)	(17.639.714.393)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.956.435.335	41.475.947.672
Thay đổi chi phí trả trước	12	2.543.541.799	10.575.900.041
Tiền lãi vay đã trả	14	(17.602.346.794)	(15.429.186.133)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.088.502.541)	(1.805.000.144)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(335.761.015)	(147.390.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	42.885.813.317	(62.626.508.099)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.588.707.273)	(8.774.000.000)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	2.428.867.150
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	5.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	76.290.536	424.056.111
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.512.416.737)	(921.076.739)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	450.976.949.607	453.355.893.232
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(482.980.466.921)	(383.217.152.693)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(39.203.517.314)	62.938.740.539
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	2.169.879.266	(608.844.299)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	17.827.891.924	18.436.736.223
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	19.997.771.190	17.827.891.924



Lê Thị Linh
Người lập biểu



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hoa Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 6 được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 890/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Xây dựng số 6, là doanh nghiệp Nhà nước, đơn vị thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam).

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103000087 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 7 năm 2000 và sửa đổi lần 10 số 0100105503 ngày 27 tháng 4 năm 2018 với vốn điều lệ là 80.000.000.000 VND. Vốn thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 80.000.000.000 VND.

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

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 341 (31 tháng 12 năm 2017: 328).

Ngành nghề hoạt động kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác:
 - + Xây dựng đường dây và trạm biến thế 35 KV, lắp đặt kết cấu thép, các thiết bị cơ điện, nước, điều hòa không khí, thông tin tín hiệu;
 - + Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng, các khu đô thị và khu công nghiệp, thi công các loại nền móng, công trình có quy mô lớn, các công trình đường giao thông, cầu, đường bộ, các công trình thủy lợi quy mô vừa (kênh, mương, đê kè, cống, trạm bơm);
- Xây dựng công trình công nghiệp: nhà máy lọc dầu, các xưởng hóa chất;
- Xây dựng công trình cửa;
- Xây dựng đường hầm;
- Xây dựng công trình giao thông ngoài trời;
- Xây dựng các công trình viễn thông;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; xây dựng và phát triển nhà; Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Do đặc điểm hoạt động của Công ty chủ yếu làm trong lĩnh vực xây lắp, Công ty không có chu kỳ sản xuất kinh doanh cố định mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Công ty thực hiện.

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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.

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền 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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc 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 hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định.

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</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 10
Máy móc, thiết bị	5 - 16
Thiết bị văn phòng	3 - 8
Phương tiện vận tải	6 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan đến thanh lý tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng một phần tầng 1 và tầng 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp như chi phí đầu tư xây dựng, phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

12500
NG T
HIỆM H
OIT
T NA
4 - TP

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 50 năm.

Các khoản 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 giá trị công cụ, dụng cụ, dàn giáo, cốp pha xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước ngắn hạn và dài hạn, và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế 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 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 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 kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận. Trong năm, Công ty không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại do không phát sinh khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào.

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	7.364.525.106	6.266.178.244
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.633.246.084	4.561.713.680
Các khoản tương đương tiền (*)	5.000.000.000	7.000.000.000
Cộng	19.997.771.190	17.827.891.924

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.400.000.000	-	1.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Trang trí Nội thất Việt Nam	1.400.000.000	-	1.400.000.000	-

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	VND		VND	
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	54.699.618.782		64.462.382.480	
Ban điều hành thi công Dự án KĐT mới Bắc An Khánh - Tổng Công ty Cổ phần XNK và xây dựng Việt Nam	43.808.464.894		45.734.464.905	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật Vinaconex	36.201.833.274		42.320.351.641	
Công ty Cổ phần Bitexco	26.385.412.512		49.694.713.090	
Khác	169.184.404.323		225.795.077.264	
Cộng	330.279.733.785		428.006.989.380	

7. NỢ XẤU

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng mở rộng đường Láng - Hoà Lạc	313.996.196	-	Trên 3 năm	313.996.196	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thành Đô	246.197.100	-	Trên 3 năm	246.197.100	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	187.915.800	-	Trên 3 năm	187.915.800	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Quang Ninh	89.803.280	-	Trên 3 năm	89.803.280	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Hồng Hà số 1	52.000.000	-	Trên 3 năm	52.000.000	-	Trên 3 năm
Phải thu khác	50.301.525	-	Trên 3 năm	50.301.525	-	Trên 3 năm
Cộng	940.213.901	-		940.213.901	-	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty trích lập dự phòng cho các khoản nợ xấu căn cứ theo quy định của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ tài chính. Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc của các khoản công nợ trừ đi giá trị dự phòng.

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	309.472.462.085	3.792.643.778	234.509.090.672	3.792.643.778
Cộng	309.472.462.085	3.792.643.778	234.509.090.672	3.792.643.778

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	553.313.575	127.792.468
- Chi phí khác	553.313.575	127.792.468
b. Dài hạn	13.526.832.494	16.495.895.400
- Công cụ, dụng cụ tại kho xưởng và xuất dùng cho các công trình	13.377.270.410	16.370.456.112
- Máy móc, thiết bị văn phòng	149.562.084	125.439.288
Cộng	14.080.146.069	16.623.687.868

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc (*)	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	39.400.468.670	36.724.347.288	3.419.865.480	6.556.642.948	86.101.324.386
Tăng trong năm	-	287.700.000	-	1.301.007.273	1.588.707.273
Thanh lý, nhượng bán	-	468.597.507	-	-	468.597.507
Số dư cuối năm	39.400.468.670	36.543.449.781	3.419.865.480	7.857.650.221	87.221.434.152
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	5.037.589.537	17.314.145.450	1.881.413.334	5.210.236.599	29.443.384.920
Khấu hao trong năm	779.900.683	2.264.122.508	315.230.233	341.840.182	3.701.093.606
Thanh lý, nhượng bán	-	336.804.459	-	-	336.804.459
Số dư cuối năm	5.817.490.220	19.241.463.499	2.196.643.567	5.552.076.781	32.807.674.067
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu năm	34.362.879.133	19.410.201.838	1.538.452.146	1.346.406.349	56.657.939.466
Số dư cuối năm	33.582.978.450	17.301.986.282	1.223.221.913	2.305.573.440	54.413.760.085

(*) Nguyên giá của nhà xưởng và vật kiến trúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 phản ánh giá trị của văn phòng tầng 5 tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu

Giấy, thành phố Hà Nội; tầng hầm tòa nhà H10 số 2, ngõ 475, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; và các nhà xưởng vật kiến trúc khác.

Như trình bày tại Thuyết minh số 16, giá trị còn lại của các tài sản cố định đã dùng để thế chấp các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây và Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ là 46.919.425.050 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 45.643.512.494 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 9.398.282.933 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 8.383.214.751 VND).

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Tầng 1 và 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	9.634.256.259
Số dư cuối năm	9.634.256.259
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	1.162.763.566
Trích khấu hao trong năm	116.728.091
Số dư cuối năm	1.279.491.657
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số dư đầu năm	8.471.492.693
Số dư cuối năm	8.354.764.602

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là "một phần tầng 1 (khoảng 178 m²) và tầng 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội".

Quyền khai thác, kinh doanh và các lợi ích, quyền lợi khác phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh đối với tầng 1 và tầng 2 của khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam đang được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 48.12.051.532484 ngày 05 tháng 6 năm 2012 cho các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ, xem tại Thuyết minh số 16. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 8.354.764.602 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 8.471.492.693 VND).

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 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. 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.

Tiền thuê Công ty thu được từ việc cho thuê bất động sản đầu tư là 578.363.637 VND (năm 2017: 947.615.785 VND). Chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh phát sinh từ bất động sản đầu tư trong năm là 116.728.091 VND (năm 2017: 148.035.993 VND).

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	18.884.733.837	70.379.498.864	77.176.180.442	12.088.052.259
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.260.694.858	3.484.885.561	3.088.502.541	1.657.077.878
Thuế thu nhập cá nhân	48.562.589	931.590.985	884.481.791	95.671.783
Các khoản phải nộp khác	11.883.546	1.440.326.020	1.452.209.566	-
Cộng	20.205.874.830	76.236.301.430	82.601.374.340	13.840.801.920

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ban điều hành thi công Dự án KĐT mới Bắc An Khánh - Tổng Công ty Cổ phần XNK và xây dựng Việt Nam	17.929.999.989	-
Trường đại học Việt Đức	16.208.436.166	14.248.756.167
Công ty Cổ phần Đầu tư du lịch Hồng Ngọc Việt	10.670.425.350	-
Công ty Cổ phần bệnh viện Đa khoa Tâm Anh	7.667.192.850	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	6.043.831.662	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	4.512.919.500	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Viettel	163.009.200	2.291.501.413
Công ty Cổ phần Bitexco	-	2.917.217.625
Công ty TNHH Maeda Việt Nam	-	36.366.515.881
Khác	11.128.847.956	18.128.831.386
Cộng	74.324.662.673	73.952.822.472

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trích trước các công trình	5.037.500.032	9.321.702.751
<i>Nhà máy SEPV 3 Bắc Ninh 2018</i>	<i>1.281.325.923</i>	-
<i>Công trình Ytec YRV</i>	<i>913.740.000</i>	-
<i>Nhà máy Toyo Ink Compounds Việt Nam Quế Võ - Bắc Ninh</i>	<i>895.000.000</i>	-
<i>Nhà máy điện Nissin</i>	<i>645.600.000</i>	-
<i>Dự án Lock&Lock</i>	-	<i>1.399.956.000</i>
<i>Tòa nhà điều hành viễn thông Mobifone Việt Trì, Phú Thọ</i>	-	<i>1.381.369.480</i>
<i>Tòa nhà Viettel Bắc Kạn</i>	-	<i>1.331.506.135</i>
<i>Trường Đại học Xây dựng Miền Trung</i>	-	<i>1.271.889.555</i>
<i>Tầng hầm và phần thân Dự án Haseko</i>	-	<i>64.950.000</i>
<i>Các công trình khác</i>	<i>1.301.834.109</i>	<i>3.872.031.581</i>
Chi phí lãi vay	251.239.224	297.696.404
Cộng	5.288.739.256	9.619.399.155

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex	-	608.117.495
Kinh phí bảo trì DA nhà H10 Thanh Xuân Nam	569.775.514	1.282.751.743
Phải trả khác	2.080.091.171	2.686.104.026
Cộng	2.649.866.685	4.576.973.264

500
TY
HUU
TT
IAM
P. V

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND		VND		VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	184.115.230.032	184.115.230.032	390.310.589.679	389.890.361.536	184.535.458.175	184.535.458.175
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (ii)	51.678.398.160	51.678.398.160	60.666.359.928	88.228.105.385	24.116.652.703	24.116.652.703
- Vay cá nhân (iii)	2.050.000.000	2.050.000.000	-	2.050.000.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 17)	2.812.000.000	2.812.000.000	1.774.502.750	2.812.000.000	1.774.502.750	1.774.502.750
Tổng	240.655.628.192	240.655.628.192	452.751.452.357	482.980.466.921	210.426.613.628	210.426.613.628

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/178582/HĐTD ngày 30 tháng 6 năm 2018. Mục đích vay dùng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Khoản tín dụng này có thể rút bằng Đồng Việt Nam và ngoại tệ quy đổi với số tiền tối đa là 428.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh là 208.000.000.000 VND. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại các hợp đồng thế chấp (xem Thuyết minh số 10). Kế hoạch trả nợ và thời điểm tính lãi của từng khoản nợ được xác định tại các hợp đồng tín dụng cụ thể. Ngân hàng được điều chỉnh lãi suất trong trường hợp có sự biến động của lãi suất thị trường vốn.
- (ii) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 11048.18.051.532484.TD ngày 11 tháng 04 năm 2018 thời hạn giải ngân đến hết ngày 02 tháng 04 năm 2019. Khoản tín dụng được cấp với tổng số tiền cam kết tối đa là 185.000.000.000 đồng. Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ lĩnh vực thi công xây lắp của Công ty. Lãi suất cho vay trong hạn mức áp dụng lãi suất thả nổi được xác định cụ thể trên kế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân theo quy định của bên cho vay. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại các hợp đồng thế chấp (xem Thuyết minh số 10 và số 11).
- (iii) Vay cá nhân: bên cho vay là các cá nhân. Số tiền cho vay là 2.050.000.000 VND với mục đích để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay là 06 tháng với lãi suất 8%/năm. Thời gian gia hạn trả nợ tối đa không quá 6 tháng kể từ ngày đáo hạn đầu tiên của khoản vay. Vay dưới hình thức tín chấp, không có tài sản đảm bảo. Trong năm, Công ty đã thanh toán toàn bộ dư nợ vay cá nhân.

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	8.227.802.750	8.227.802.750	-	2.812.000.000	5.415.802.750	5.415.802.750
Tổng	8.227.802.750	8.227.802.750	-	2.812.000.000	5.415.802.750	5.415.802.750

Vay dài hạn thể hiện các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Hà Tây theo các Hợp đồng tín dụng cho mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản vay này được rút bằng Đồng Việt Nam với tổng số tiền tối đa là 11.930.930.550 VND. Các khoản vay này được thế chấp bằng tài sản được hình thành từ vốn vay theo hợp đồng đảm bảo tiền vay và các hình thức bảo đảm khác phù hợp với quy định của BIDV. Kế hoạch trả nợ và thời điểm tính lãi của từng khoản nợ được xác định tại các hợp đồng tín dụng cụ thể. Ngân hàng được điều chỉnh lãi suất trong trường hợp có sự biến động của lãi suất thị trường vốn.

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.774.502.750	2.812.000.000
Trong năm thứ hai	1.300.000.000	1.774.502.750
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.341.300.000	3.641.300.000
Sau năm năm	-	-
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(1.774.502.750)	(2.812.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	3.641.300.000	5.415.802.750

18. 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 sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	14.612.324.709	10.354.447.344	7.566.732.758	112.533.504.811
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	7.508.201.212	7.508.201.212
Trích các quỹ	-	-	-	(241.732.758)	(241.732.758)
Chia cổ tức năm 2016	-	-	-	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(125.000.000)	(125.000.000)
Số dư đầu năm nay	80.000.000.000	14.612.324.709	10.354.447.344	7.508.201.212	112.474.973.265
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	7.693.357.024	7.693.357.024
Trích các quỹ (i)	-	-	-	(248.201.212)	(248.201.212)
Chia cổ tức năm 2017 (i)	-	-	-	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát (i)	-	-	-	(60.000.000)	(60.000.000)
Số dư cuối năm nay	80.000.000.000	14.612.324.709	10.354.447.344	7.693.357.024	112.660.129.077



- (i) Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 24 tháng 04 năm 2018 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:
- Chia cổ tức cho năm 2017 bằng 9% mệnh giá cổ phiếu tương ứng với số tiền là 7.200.000.000 VND; đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã chi trả cổ tức bằng tiền với số tiền là 7.200.000.000 VND.
 - Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi được trích là 248.201.212 VND;
 - Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát là 60.000.000 VND.

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 10 số 0100105503 ngày 27 tháng 4 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn thực góp đến ngày 31/12/2018		
	Số Cổ phần	Tỷ lệ %	Thành tiền VND
Ông Trần Văn Khánh	1.347.815	16,848%	13.478.150.000
Ông Hoàng Hoa Cương	1.320.188	16,502%	13.201.880.000
Ông Đỗ Đình Hùng	621.254	7,766%	6.212.540.000
Ông Nguyễn Phấn Tuấn	579.300	7,241%	5.793.000.000
Ông Nguyễn Minh Tuấn	405.965	5,075%	4.059.650.000
Các cổ đông khác	3.725.478	46,568%	37.254.780.000
Tổng cộng	8.000.000	100%	80.000.000.000

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng; hoạt động liên quan đến kinh doanh bất động sản và cho thuê khác cũng là để phục vụ cho hoạt động kinh doanh xây lắp và chiếm tỷ trọng doanh thu rất nhỏ. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh xây lắp và kinh doanh bất động sản nêu trên. Doanh thu, giá vốn theo từng hoạt động kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 20 và số 21.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

20. DOANH THU

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	669.815.028.656	597.607.608.077
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	57.105.127.953	1.367.412.424
Cộng	<u>726.920.156.609</u>	<u>598.975.020.501</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	635.825.611.746	571.131.821.242
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	49.360.659.851	430.682.885
Cộng	<u>685.186.271.597</u>	<u>571.562.504.127</u>

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	373.366.614.803	261.035.795.004
Chi phí nhân công	292.062.093.256	275.760.642.955
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.817.821.697	3.721.459.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.615.253.658	63.157.959.836
Chi phí khác bằng tiền	4.769.731.375	4.444.740.777
Cộng	<u>778.631.514.789</u>	<u>608.120.597.748</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.471.424.870	10.942.121.565
Chi phí công cụ dụng cụ	1.157.212.809	1.637.427.575
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.436.971.099	1.522.763.646
Chi phí dịch vụ mua ngoài	559.946.672	1.567.567.468
Chi phí khác bằng tiền	2.856.316.329	2.433.698.974
Cộng	18.481.871.779	18.103.579.228

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.140.159.002	1.926.402.426
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	280.001	1.000.000
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.140.439.003	1.927.402.426

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	10.833.796.027	9.435.603.638
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	4.866.998.982	196.408.496
<i>Cộng: Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chuyển nhượng dự án Đại Lải do tính theo giá đất nhà nước</i>	<i>3.844.727.273</i>	-
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>1.022.271.709</i>	<i>196.408.496</i>
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.700.795.009	9.632.012.134
<i>Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%</i>	<i>15.700.795.009</i>	<i>9.632.012.134</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.140.159.002	1.926.402.426

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế. Quyết định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.693.357.024	7.508.201.212
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	-	(248.201.212)
- Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	(60.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.693.357.024	7.200.000.000
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	962	900

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 18, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2018 ngày 24 tháng 4 năm 2018 đã thông qua phương án trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2017 của Công ty, dẫn đến việc trình bày lại số liệu lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2017, cụ thể như sau:

	<u>2017</u> Số đã báo cáo VND	<u>2017</u> Số trình bày lại VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.508.201.212	7.508.201.212
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	-	(248.201.212)
- Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	(60.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.508.201.212	7.200.000.000
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	939	900

26. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lương và thưởng	2.725.336.020	2.041.983.409



Lê Thị Linh
Người lập biểu



Mai Phương Anh
Kế toán trưởng



Hoàng Hòa Cường
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2019