

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Số: 44/2019/CV-V21

V/v: Công bố BCTC văn phòng
năm 2018 đã được kiểm toán

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Vinaconex 21
2. Mã chứng khoán: V21
3. Địa chỉ trụ sở chính: phố Ba La – phường Phú La – Q. Hà Đông – Hà Nội
4. Điện thoại: 046.325.6588 Fax: 046.325.6588
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Xuân Việt
6. Nội dung thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính đã kiểm toán văn phòng năm 2019 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 21 tháng 03 năm 2019 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC. Công ty TNHH kiểm toán và định giá Việt Nam ký phát hành ngày 25/03/2019.
 - 6.2 Nội dung giải trình :
 - **Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC kiểm toán văn phòng 2018 bị âm bởi :**
 - Doanh thu giảm so với 2017, cả năm 2018 chỉ đạt: 57.980.038.976 đồng.
 - Chi phí tài chính vẫn ở mức cao
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng hơn so với năm 2017 chủ yếu do trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của Bộ Tài Chính.
 - **Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm so với BCTC văn phòng trước kiểm toán bởi yếu tố chủ yếu sau:**
 - Ghi nhận bổ sung Doanh thu lần 10 công trình thi công tòa nhà 44 Yên Phụ: 1.555.070.700 đồng và ghi giảm doanh thu công trình Trường Lương Thế Vinh 400.800.000 đồng.
 - Ghi bổ sung giá vốn tương ứng doanh thu: 1.372.766.452 đồng



- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi công trình DAP với số tiền: 3.595.009.382 đồng, ghi giảm chi phí bảo hành Trường Lương Thế Vinh: 400.800.000 đồng
- Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp : 104.527.488 đồng do thuế TNDN trên BCTC tổng hợp giảm 104.527.488 đồng.

Từ đó làm cho Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính văn phòng sau kiểm toán bị âm và giảm so với trước kiểm toán.

7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.vinaconex21.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu PKT

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

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

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Hùng	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 27/04/2018)
Ông Ngô Văn Dũng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2018)
Ông Nguyễn Bá Hanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2018)
Ông Vũ Đức Hạnh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2018)

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng giám đốc

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 



Nguyễn Huy Cường

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2019

Số: 156 -19/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex 21

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 21 tháng 03 năm 2019, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, 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 Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Tổng 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 Tổng 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 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 Thị Thu Huyền

Giám đốc kiểm toán

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Hằng

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		605.223.978.874	330.261.323.071
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6.928.943.787	8.784.179.296
1 Tiền	111	V.1.	6.928.943.787	8.784.179.296
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		273.392.918.313	242.706.331.794
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	52.773.662.208	80.944.242.960
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	184.130.199.534	121.461.712.989
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5.	13.506.637.591	18.580.975.903
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	27.498.442.062	22.651.621.112
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.516.023.082)	(932.221.170)
IV Hàng tồn kho	140	V.8.	319.930.404.234	78.770.811.981
1 Hàng tồn kho	141		319.930.404.234	78.770.811.981
V Tài sản ngắn hạn khác	150		4.971.712.540	-
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.318.604.799	-
2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	653.107.741	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		37.082.362.747	35.939.533.713
I Các khoản phải thu dài hạn	210		6.963.938.000	6.963.938.000
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	6.963.938.000	6.963.938.000
II Tài sản cố định	220		27.539.512.953	28.288.479.294
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.11.	27.539.512.953	28.288.479.294
- Nguyên giá	222		70.659.340.330	70.090.504.835
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.119.827.377)	(41.802.025.541)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9.	118.181.818	118.181.818
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		118.181.818	118.181.818
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	420.000.000	-
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		420.000.000	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		2.040.729.976	568.934.601
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	2.040.729.976	568.934.601
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		642.306.341.621	366.200.856.784

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
C NỢ PHẢI TRẢ	300		529.644.034.630	247.957.121.818
I Nợ ngắn hạn	310		474.634.390.043	247.957.121.818
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	51.414.009.039	49.158.768.376
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	232.252.589.329	58.125.975.418
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	2.699.278.121	9.640.942.173
4 Phải trả người lao động	314		8.061.478.031	7.543.183.606
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	91.135.102.545	83.404.645
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	-	15.909.091
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	39.140.656.069	66.979.641.576
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.	49.931.276.909	56.409.296.933
II Nợ dài hạn	330		55.009.644.587	-
1 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.	55.009.644.587	-
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		112.662.306.991	118.243.734.966
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	112.662.306.991	118.243.734.966
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		119.997.890.000	119.997.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		119.997.890.000	119.997.890.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		(117.026.500)	(117.026.500)
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		777.775.837	82.967.325
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(7.996.332.346)	(1.720.095.859)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(2.414.904.371)	(30.929.618.316)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(5.581.427.975)	29.209.522.457
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		642.306.341.621	366.200.856.784

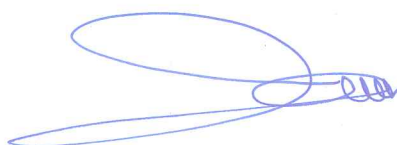
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2018	Năm 2017
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	57.980.038.976	178.865.024.130
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		57.980.038.976	178.865.024.130
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	47.463.456.314	171.098.649.990
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.516.582.662	7.766.374.140
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	17.744.738	22.070.978
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	4.916.766.046	5.348.877.185
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.916.766.046	5.348.877.185
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	11.230.918.180	(27.637.876.396)
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(5.613.356.826)	30.077.444.329
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	703.271.594	202.119.918
12 Chi phí khác	32	VI.6.	626.641.004	541.996.033
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		76.630.590	(339.876.115)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(5.536.726.236)	29.737.568.214
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	44.701.739	528.045.757
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(5.581.427.975)	29.209.522.457

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(5.536.726.236)	29.737.568.214
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		1.685.420.886	2.451.117.042
- Các khoản dự phòng	03		3.583.801.912	(34.785.295.563)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(37.744.738)	(22.070.978)
- Chi phí lãi vay	06		4.916.766.046	5.348.877.185
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.611.517.870	2.730.195.900
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(38.588.993.230)	(46.505.737.527)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(241.159.592.253)	(601.876.287)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		235.313.244.248	17.485.503.291
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.471.795.375)	144.488.793
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.840.394.289)	(5.361.516.779)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.932.137.236)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(49.068.150.265)	(32.108.942.609)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(936.454.545)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		20.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(420.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.744.738	22.070.978
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.318.709.807)	22.070.978
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		111.514.422.891	130.314.019.227
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(62.982.798.328)	(143.806.346.908)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		48.531.624.563	(13.492.327.681)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(1.855.235.509)	(45.579.199.312)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		8.784.179.296	54.363.378.608
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	6.928.943.787	8.784.179.296

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Tổng Giám đốc



Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢN 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)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 3 năm 2005. Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 đăng ký thay đổi lần thứ 06 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 8 năm 2013. Hiện Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 ngày 08/06/2017 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 08/6/2017 thì vốn điều lệ của Công ty là **119.997.890.000 đồng** (Một trăm mười chín tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng)

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là V21.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và sản xuất bê tông thương phẩm.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, đường dây và trạm biến thế đến 500KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao,...;
- Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;
- Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp,...;
- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất.

Trụ sở chính: Tầng 3 tòa nhà Vinaconex 21 Ba La, Phú La, Hà Đông, Hà Nội

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Riêng chu kỳ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ hoạt động có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Theo Quyết định số 61747/QĐ-CT-QLN và Thông báo số 61748/TB-CT-QLN ngày 06/09/2018 thì Công ty không được sử dụng các hóa đơn GTGT còn tồn chưa sử dụng (hiệu lực đến ngày 10/09/2019). Việc xuất hóa đơn của doanh nghiệp được thực hiện theo công văn số 5936/TCT-QLN ngày 21/12/2016 của Tổng Cục thuế về việc sử dụng hóa đơn lẻ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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. Cấu trúc doanh nghiệp

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1.	Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (*)	Xã Cam Thượng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội

(*) Chi nhánh có hoạt động kinh doanh chính là bán bê tông thương phẩm.

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được trình bày là các thông tin, dữ liệu mang tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của văn phòng Công ty không bao gồm số liệu của các chi nhánh. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính tổng hợp của văn phòng Công ty và các chi nhánh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính tổng hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

Người sử dụng báo cáo tài riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính tổng hợp để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty.

2. 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 tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là trái phiếu.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

6. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2018, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ**8.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 07
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05 - 08
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
- TSCĐ khác	03 - 08

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong một số các bên tham gia.

Khoản hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

- + Khoản hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty là khoản thỏa thuận hợp tác đầu tư số 3105/2012/TTHĐT/YS ngày 31/5/2012 giữa Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội, ông Hoàng Thanh Bình, Công ty CP Vinaconex 21, Ông Phạm Hoàng Anh và Ông Nguyễn Bá Khánh về việc góp vốn thực hiện dự án khu chung cư và dịch vụ công cộng trên ô đất C11/ODK3 và C11/CCKV2 tại phường Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội.
- + Khoản hợp tác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0506/2014/HDHTDT ngày 05/6/2014 với Công ty Cổ phần Xi măng Lương Sơn để cùng nhau khai thác mỏ đá tại Lương Sơn, Hòa Bình. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinaconex 21 góp vốn bằng tiền mặt là 4 tỷ đồng và sẽ được hưởng 40% trên tổng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ với cơ quan thuế.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí xây dựng nhà máy gạch chung áp - Viện vật liệu xây dựng được ghi nhận theo giá gốc, căn cứ trên Hợp đồng và Biên bản nghiệm thu.

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản chờ phân bổ và chi phí lãi vay hỗ trợ người mua nhà.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí lãi vay hỗ trợ người mua nhà được phân bổ vào chi phí khi bàn giao nhà cho khách hàng.

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

Tại ngày 31/12/2018, Công ty không có các khoản vay có gốc ngoại tệ.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và chi phí thi công Dự án nhà ở xã hội Kiến Hưng. Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ theo hợp đồng vay quy định trả lãi vay xong thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí thi công được ghi nhận căn cứ vào hồ sơ nghiệm thu khối lượng đến ngày 31/12/2018 với Công ty CP Xây dựng Khu Nam Hà Nội.

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

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hội tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hội tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu bán nhà dự án, bán bê tông thương phẩm, bán thép, doanh thu cung cấp dịch vụ thí nghiệm và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Doanh nghiệp tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
- Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu tiền lãi

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

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính. Chi phí tài chính của Công ty là chi phí lãi vay.

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

19.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của Luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10% đối với bê tông thương phẩm, công trình xây lắp và dịch vụ thí nghiệm.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)***Thuế khác**

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán.

1. Tiền	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	1.718.705.826	334.424.148
Tiền gửi ngân hàng	5.210.237.961	8.449.755.148
Cộng	6.928.943.787	8.784.179.296

2. Các khoản đầu tư tài chính**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn				
Trái phiếu (*)	420.000.000	420.000.000	-	-
Cộng	420.000.000	420.000.000	-	-

(*) Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, mệnh giá 10.000.000 đồng/ trái phiếu, kỳ hạn 7 năm, lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi và được xác định theo công thức: trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau cho kỳ hạn 12 tháng hoặc tương đương của 4 ngân hàng BIDV, VietinBank, Vietcombank và Agribank công khai trên website chính thức cộng thêm 0,8%/năm.

3. Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ban quản lý các dự án công trình xây dựng số II - Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hoá	14.883.042.000	-	17.383.042.000	-
Công ty CP DAP số 2 - Vinachem	11.983.364.608	3.595.009.382	11.983.364.608	-
Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng quận Hà Đông	8.818.828.227	-	4.700.522.227	-
Ban quản lý dự án Sở y tế Hà Nội	2.517.214.839	-	15.555.293.161	-
Công ty CP Phốt pho Apatit Việt Nam	303.862.778	-	7.165.803.970	-
Các đối tượng khác	14.267.349.756	350.000.000	24.156.216.994	350.000.000
Cộng	52.773.662.208	3.945.009.382	80.944.242.960	350.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)***4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội	134.590.154.615	-	90.817.253.320	-
Công ty TNHH Việt Phát Thăng Long	-	-	8.323.322.300	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng và Dịch vụ thương mại Sắc Màu Việt	5.505.009.800	-	-	-
Các đối tượng khác	44.035.035.119	571.013.700	22.321.137.369	582.221.170
Cộng	184.130.199.534	571.013.700	121.461.712.989	582.221.170

5. Phải thu nội bộ

31/12/2018

01/01/2018

VND VND

Ngắn hạn

Chi nhánh Công ty CP Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng

13.506.637.591 18.580.975.903

Cộng**13.506.637.591 18.580.975.903****6. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	27.498.442.062	-	22.651.621.112	-
- Tạm ứng	22.653.363.709	-	19.296.796.307	-
Bùi Văn Chương	7.971.971.624	-	7.676.637.066	-
Vũ Đức Hòa	7.444.332.406	-	5.810.306.787	-
Đoàn Văn Quang	2.044.506.955	-	2.916.186.955	-
Các đối tượng khác	5.192.552.724	-	2.893.665.499	-
- Phải thu khác	4.845.078.353	-	3.354.824.805	-
Phải thu BHXH	652.123.311	-	745.683.419	-
Các khoản phải thu khác	4.192.955.042	-	2.537.341.386	-
b) Dài hạn	6.963.938.000	-	6.963.938.000	-
- Ký cược, ký quỹ	32.288.000	-	32.288.000	-
- Phải thu dài hạn khác (*)	6.931.650.000	-	6.931.650.000	-
Cộng	34.462.380.062	-	29.615.559.112	-

(*) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 3105/2012/TTHTĐT/YS ngày 31/5/2012 giữa Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội, ông Hoàng Thanh Bình, Công ty CP Vinaconex 21, ông Phạm Hoàng Anh và ông Nguyễn Bá Khánh về việc góp vốn thực hiện dự án khu chung cư và dịch vụ công cộng trên ô đất C11/ODK3 và C11/CCKV2 tại phường Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

7. Nợ xấu

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	15.707.504.039	11.191.480.957	26.655.456.887	25.723.235.717
a) Phải thu khách hàng	15.127.643.039	11.182.633.657	24.400.530.072	24.050.530.072
Công ty CP Thực phẩm sữa TH	-	-	2.172.236.619	2.172.236.619
Công ty TNHH Lê Hiệp	-	-	1.071.293.837	1.071.293.837
Trường PTTH Dân lập Lương Thế Vinh	-	-	1.018.034.000	1.018.034.000
Công ty CP DAP số 2 - Vinachem	11.983.364.608	8.388.355.226	11.983.364.608	11.983.364.608
Các đối tượng khác	3.144.278.431	2.794.278.431	8.155.601.008	7.805.601.008
b) Trả trước cho người bán	579.861.000	8.847.300	2.254.926.815	1.672.705.645
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Thanh Bình	368.870.000	-	368.870.000	-
Các đối tượng khác	210.991.000	8.847.300	1.886.056.815	1.672.705.645
Cộng	15.707.504.039	11.191.480.957	26.655.456.887	25.723.235.717

8. Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.618.568.187	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	30.728.125	-	22.855.399	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	318.281.107.922	-	78.747.956.582	-
Cộng	319.930.404.234	-	78.770.811.981	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án xây dựng bệnh viện Thanh Nhàn, công trình xây dựng đường Tố Hữu kéo dài, công trình nhà thu nhập thấp Kiến Hưng và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Nhà máy gạch chung áp - Viện vật liệu xây dựng	118.181.818	118.181.818
Cộng	118.181.818	118.181.818

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

10. Chi phí trả trước	31/12/2018		01/01/2018	
	VND	VND	VND	VND
Dài hạn				
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	112.877.853		183.283.018	
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	321.705.792		385.651.583	
Chi phí lãi vay hỗ trợ người mua nhà	1.606.146.331		-	
Cộng	2.040.729.976		568.934.601	

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác		Đơn vị tính: VND
						Cộng	Cộng	
Nguyên giá								
Số dư ngày 01/01/2018	31.366.500.991	20.498.763.301	16.066.915.537	609.100.000	70.090.504.835			
Mua trong năm	-	936.454.545	-	-	936.454.545			
Thanh lý, nhượng bán	-	(367.619.050)	-	-	(367.619.050)			
Số dư ngày 31/12/2018	31.366.500.991	21.067.598.796	16.066.915.537	609.100.000	70.659.340.330			
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư ngày 01/01/2018	5.001.765.176	19.437.053.224	15.974.206.005	901.760.308	41.802.025.541			
Khấu hao trong năm	613.133.388	844.906.759	34.000.019	144.240.124	1.685.420.886			
Thanh lý, nhượng bán	-	(367.619.050)	-	-	(367.619.050)			
Số dư ngày 31/12/2018	5.614.898.564	19.914.340.933	16.008.206.024	1.046.000.432	43.119.827.377			
Giá trị còn lại								
Tại ngày 01/01/2018	26.364.735.815	1.061.710.077	92.709.532	647.464.698	28.288.479.294			
Tại ngày 31/12/2018	25.751.602.427	1.153.257.863	58.709.513	503.224.574	27.539.512.953			

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.952.938.999 đồng (Tại thời điểm 31/12/2017 là: 31.773.449.776 đồng)
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 25.954.017.269 đồng (Tại thời điểm 31/12/2017 là: 26.850.045.320 đồng)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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. Phải trả người bán

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đầu tư Quảng Long	8.940.194.255	8.940.194.255	2.893.542.255	2.893.542.255
Công ty CP Đầu tư phát triển Đông Hưng	1.583.433.115	1.583.433.115	2.435.565.120	2.435.565.120
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội	2.770.262.305	2.770.262.305	3.097.487.305	3.097.487.305
Các đối tượng khác	38.120.119.364	38.120.119.364	40.732.173.696	40.732.173.696
Cộng	51.414.009.039	51.414.009.039	49.158.768.376	49.158.768.376

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm	48.613.538.000	28.793.830.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	19.022.800.000	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức	6.036.423.000	-
Công ty CP Tháp nước Hà Nội	-	18.578.719.000
Ban quản lý dự án Sở y tế Hà Nội	-	5.762.940.000
Khách hàng nộp tiền vào dự án Nhà ở xã hội Kiến Hưng	158.579.828.329	-
Các đối tượng khác	-	4.990.486.418
Cộng	232.252.589.329	58.125.975.418

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2018
	<i>a) Phải nộp</i>			
Thuế giá trị gia tăng	7.343.483.458	-	6.920.784.253	422.699.205
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.234.327.756	44.701.739	2.279.029.495	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.750.000	6.204.323	1.867.623	7.086.700
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	12.288.162	247.013.014	218.733.830	40.567.346
Các loại thuế khác	48.092.797	2.869.799.822	688.967.749	2.228.924.870
Cộng	9.640.942.173	3.167.718.898	10.109.382.950	2.699.278.121
<i>b) Phải thu</i>				
Thuế TNDN	-	-	653.107.741	653.107.741
Cộng	-	-	653.107.741	653.107.741

15. Chi phí phải trả

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí lãi vay phải trả	159.776.402	83.404.645
Chi phí thi công công trình Nhà ở xã hội Kiến Hưng	90.975.326.143	-
Cộng	91.135.102.545	83.404.645

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

	Trong năm			Đơn vị tính: VND
	31/12/2018	01/01/2018	Số có khả năng trả nợ	
16. Vay và nợ thuê tài chính	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
				Số có khả năng trả nợ
<i>a) Vay ngắn hạn</i>				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (1)	49.931.276.909	56.504.778.304	62.982.798.328	56.409.296.933
	49.931.276.909	56.504.778.304	62.982.798.328	56.409.296.933
<i>b) Vay dài hạn</i>				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây (2)	55.009.644.587	55.009.644.587	-	-
	55.009.644.587	55.009.644.587	-	-
Cộng	104.940.921.496	111.514.422.891	62.982.798.328	56.409.296.933

(1) Vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/178011/HĐTD ngày 17/07/2017 với hạn mức tín dụng thường xuyên là 320 tỷ đồng, hạn mức vay tối đa là 70 tỷ đồng; Hạn mức này đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/178011/HĐTD ngày 01/07/2016 sang; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký ngày ký hợp đồng này; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cho vay và lãi suất vay được xác định theo từng Hợp đồng hạn mức cụ thể; Thời hạn vay trong năm 2017 là 11 tháng và lãi suất vay: 9%/năm. Và hợp đồng tín dụng số 01/2018/178011/HĐTD ngày 13/07/2018 với hạn mức tín dụng thường xuyên là 320 tỷ đồng, hạn mức vay tối đa là 70 tỷ đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này; lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

(2) Vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/178011/HĐTD ngày 05/06/2018 với số tiền vay là 70 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư xây dựng và hoàn thiện tòa 19T1 thuộc Dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại Khu đầu giá, tái định cư và nhà ở xã hội Kiến Hưng, Phường Kiến Hưng, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Thời hạn vay: 30 tháng kể từ ngày Bên vay rút vốn đầu tiên. Lãi suất cho vay: 9,5%/năm đến hết ngày 31/12/2018, các kỳ sau bằng lãi suất huy động trả sau VND kỳ hạn 12 tháng + 2,6%/năm điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 1/1 và 1/7 hàng năm. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

17. Phải trả khác	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	39.140.656.069	66.979.641.576
Bảo hiểm xã hội	-	719.028.257
Các khoản phải trả khác	39.140.656.069	66.260.613.319
<i>Phải trả tiền vay không tính lãi</i>	<i>31.840.791.137</i>	<i>845.857.007</i>
<i>Khách hàng dự án khu nhà ở Phú Thịnh</i>	<i>4.227.990.489</i>	<i>1.590.105.269</i>
<i>Phải trả tiền chủ nhiệm công trình - tiền tạm ứng cho các đội</i>	<i>909.417.100</i>	<i>149.348.867</i>
<i>Phải trả tiền phí bảo trì tòa nhà 21 tầng tại Ba La - Hà Đông</i>	<i>829.307.354</i>	<i>1.466.852.234</i>
<i>Phải trả tiền Ông Nguyễn Xuân Việt (*)</i>	<i>-</i>	<i>11.811.960.858</i>
<i>Phải trả tiền phí bảo trì dự án 19T1 Kiến Hưng</i>	<i>646.126.000</i>	<i>-</i>
<i>Khách hàng nộp tiền vào dự án 19T1 Kiến Hưng</i>	<i>-</i>	<i>49.679.740.595</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>687.023.989</i>	<i>716.748.489</i>
Cộng	39.140.656.069	66.979.641.576

(*) Biên bản họp Hội đồng quản trị số 14/2017/BB/HĐQT ngày 5/10/2017 và Nghị Quyết số 12A/NQ/HĐQT - V21 ngày 05/10/2017 về việc đơn đốc thu hồi công nợ của Hội đồng quản trị Công ty CP Vinaconex 21 và Bản cam kết thu hết công nợ và bảo lãnh cho các khoản nợ khó đòi của Ông Nguyễn Xuân Việt.

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

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê vị trí quảng cáo và mặt bằng đặt trạm viễn thông	-	15.909.091
Cộng	-	15.909.091

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư ngày 01/01/2017	119.999.789.000	(117.026.500)	(30.853.359.322)	(30.970.385.822)
Lãi trong năm trước	-	-	29.209.522.457	29.209.522.457
Chi nhánh chuyển lợi nhuận	-	-	(76.258.994)	(76.258.994)
Số dư ngày 31/12/2017	119.999.789.000	(117.026.500)	(1.720.095.859)	(1.837.122.359)
Lãi trong kỳ này	-	-	(5.581.427.975)	(5.581.427.975)
Trích lập quỹ	-	-	(694.808.512)	(694.808.512)
Số dư ngày 31/12/2018	119.999.789.000	(117.026.500)	(7.996.332.346)	(8.113.358.846)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ông Nguyễn Xuân Việt	13.376.990.000	13.376.990.000
Vốn góp của các cổ đông khác	106.620.900.000	106.620.900.000
Cộng	119.997.890.000	119.997.890.000

c) Các khoản giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>119.997.890.000</i>	<i>119.997.890.000</i>
Vốn góp đầu kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
Vốn góp cuối kỳ	119.997.890.000	119.997.890.000
<i>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

d) Cổ phiếu	31/12/2018	01/01/2018
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.999.789	11.999.789
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.999.789	11.999.789
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>11.999.789</i>	<i>11.999.789</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.999.789	11.999.789
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>11.999.789</i>	<i>11.999.789</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Các quỹ của doanh nghiệp	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2018	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	82.967.325	694.808.512	-	777.775.837
Cộng	82.967.325	694.808.512	-	777.775.837

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
a) <i>Doanh thu</i>		
Doanh thu bán hàng	-	8.091.602.806
Doanh thu hợp đồng xây dựng	55.664.517.163	159.157.841.720
Doanh thu kinh doanh bất động sản	488.186.818	9.442.753.624
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.158.609.527	1.102.646.868
Doanh thu khác	668.725.468	1.070.179.112
Cộng	57.980.038.976	178.865.024.130
b) <i>Doanh thu đối với các bên liên quan:</i> Chi tiết tại trình bày tại thuyết minh số VIII.2		
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	-	8.072.870.536
Giá vốn hợp đồng xây dựng	46.199.153.761	152.946.092.672
Giá vốn kinh doanh bất động sản	187.690.768	8.757.818.648
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.076.611.785	1.321.868.134
Cộng	47.463.456.314	171.098.649.990

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.681.505	22.070.978
Lãi dự thu trái phiếu BIDV	1.063.233	0
Cộng	17.744.738	22.070.978
4. Chi phí tài chính	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	4.916.766.046	5.348.877.185
Cộng	4.916.766.046	5.348.877.185
5. Thu nhập khác	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập từ lãi được hưởng do chủ đầu tư giữ tiền bảo hành công trình	-	102.000.000
Thu thanh lý tài sản cố định	20.000.000	-
Xử lý công nợ	683.271.594	-
Thu nhập khác	-	100.119.918
Cộng	703.271.594	202.119.918
6. Chi phí khác	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tại dự án Ba La	500.000.000	-
Phạt hành chính, phạt chậm nộp thuế và bảo hiểm	24.593.797	115.711.387
Lãi phí bảo trì phải trả ban quản lý	22.016.120	-
Chi phí lãi vay	-	10.000.000
Chi phí xử lý công nợ	6.591.629	282.965.612
Chi phí khác	73.439.458	133.319.034
Cộng	626.641.004	541.996.033
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	11.242.125.650	7.147.419.167
Chi phí nhân viên quản lý	4.020.900.701	3.652.650.248
Chi phí đồ dùng văn phòng	26.590.000	14.954.545
Chi phí khấu hao TSCĐ	766.989.137	1.035.911.852
Thuế, phí và lệ phí	310.852.214	120.088.589
Chi phí dự phòng	3.595.009.382	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	881.538.281	482.443.359
Chi phí bằng tiền khác	1.640.245.935	1.841.370.574
b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(11.207.470)	(34.785.295.563)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(11.207.470)	(34.785.295.563)
Cộng	11.230.918.180	(27.637.876.396)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.167.427.629	63.311.734.021
Chi phí nhân công	9.507.890.220	38.603.840.268
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.685.420.886	2.451.117.042
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.760.471.766	6.229.078.679
Chi phí khác bằng tiền	3.649.148.316	7.590.790.132
Cộng	63.770.358.817	118.186.560.142
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(5.760.234.927)	27.850.146.808
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	668.725.468	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	574.887.315	182.412.915
Các khoản điều chỉnh khác (lợi nhuận chi nhánh đã loại trừ chi phí nội bộ)	3.287.628.101	(7.985.198.745)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	(17.479.807.997)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.566.444.979)	2.567.552.981
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	513.510.596
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	223.508.691	1.887.421.406
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	(1.814.745.599)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	223.508.691	72.675.807
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	44.701.738	14.535.161
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	44.701.738	528.045.757

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2018 của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu đi vay theo kế ước thông thường	111.514.422.891	130.314.019.227

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)*

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	62.982.798.328	143.806.346.908

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

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

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

Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan**

Chi nhánh Công ty CP Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng

Ông Nguyễn Xuân Việt

Mối quan hệ

Đơn vị trực thuộc

Chủ tịch HĐQT

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu		
Bán hàng cho Chi nhánh Công ty CP Vinaconex 21 - Xí nghiệp Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	668.725.468	1.602.459.565
Số dư với các bên liên quan	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu nội bộ		
Chi nhánh Công ty CP Vinaconex 21 - Xí nghiệp Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	13.506.637.591	18.580.975.903
Phải trả, phải nộp khác		
Ông Nguyễn Xuân Việt	26.290.791.137	12.657.817.865

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	918.651.700	843.383.066
Cộng	918.651.700	843.383.066

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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. 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 của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.16 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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

Công nợ tài chính	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Các khoản vay	104.940.921.496	56.409.296.933
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	6.928.943.787	8.784.179.296
Nợ thuần	98.011.977.709	47.625.117.637
Vốn chủ sở hữu	112.662.306.991	118.243.734.966
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	87%	40%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.1

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.928.943.787	8.784.179.296
Phải thu khách hàng và phải thu khác	83.291.032.888	110.209.802.072
Cộng	90.219.976.675	118.993.981.368
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	104.940.921.496	56.409.296.933
Phải trả người bán và phải trả khác	90.554.665.108	116.138.409.952
Chi phí phải trả	91.135.102.545	83.404.645
Cộng	286.630.689.149	172.631.111.530

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)***Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	90.554.665.108	-	90.554.665.108
Chi phí phải trả	91.135.102.545	-	91.135.102.545
Các khoản vay	49.931.276.909	55.009.644.587	104.940.921.496

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)*

01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	116.138.409.952	-	116.138.409.952
Chi phí phải trả	83.404.645	-	83.404.645
Các khoản vay	56.409.296.933	-	56.409.296.933

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.928.943.787	-	6.928.943.787
Phải thu khách hàng và phải thu khác	76.327.094.888	6.963.938.000	83.291.032.888

01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.784.179.296	-	8.784.179.296
Phải thu khách hàng và phải thu khác	103.245.864.072	6.963.938.000	110.209.802.072

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty CP Vinaconex 21 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hà Đức Tâm

Phan Trường Quân

Nguyễn Huy Cường