

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 Năm 2019

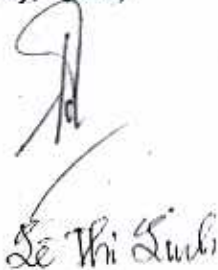
Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	198.368.362.428	275.957.728.522
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		198.368.362.428	275.957.728.522
4. Giá vốn hàng bán	11	26	191.132.546.521	261.416.125.950
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		7.235.815.907	14.541.602.572
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	2.744.559.216	2.369.601.519
7. Chi phí tài chính	22	28	4.230.038.585	4.432.270.003
-Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.230.038.585	4.432.270.003
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	4.924.059.115	5.406.939.267
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		826.277.423	7.071.994.821
11. Thu nhập khác	31	30	1.673.436.508	993.156.477
12. Chi phí khác	32	31	9.482.827	875.475.306
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.663.953.681	117.681.171
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.490.231.104	7.189.675.992
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		499.942.786	2.381.975.715
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.990.288.318	4.807.700.277
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		249	601
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Lê Thị Linh

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Mai Phương Anh

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Hoa Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	802.800.013.449	726.920.156.609
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		802.800.013.449	726.920.156.609
4. Giá vốn hàng bán	11	21	772.753.489.892	685.186.271.597
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		30.046.523.557	41.733.885.012
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		11.544.803.402	4.101.671.457
7. Chi phí tài chính	22		17.154.605.952	17.555.889.614
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.154.605.952	17.555.889.614
8. Chi phí bán hàng	25		0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	18.548.231.481	18.481.871.779
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		5.888.489.526	9.797.795.076
11. Thu nhập khác	31		4.317.611.899	2.065.915.656
12. Chi phí khác	32		187.009.225	1.029.914.705
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4.130.602.674	1.036.000.951
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10.019.092.200	10.833.796.027
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	2.041.220.285	3.140.439.003
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.977.871.915	7.693.357.024
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	25	997	962
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Lê Thị Bích

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

KẾ TOÁN TRƯỞNG
Mai Phương Anh

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Hoa Cường

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		628.964.449.860	706.295.696.407
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	01	14.981.516.310	19.997.771.190
1. Tiền mặt	111		9.981.516.310	14.997.771.190
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	02		
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		339.127.835.230	380.064.793.335
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		291.181.800.734	330.279.733.785
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		42.910.937.762	45.856.675.031
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	03	5.661.314.439	4.868.598.420
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(626.217.705)	(940.213.901)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		274.855.098.320	305.679.818.307
1. Hàng tồn kho	141	04	274.855.098.320	309.472.462.085
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(3.792.643.778)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		0	553.313.575
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	553.313.575
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		67.101.174.858	77.695.357.181
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		0	0

1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		49.581.769.169	54.413.760.085
1. Tài sản cố định hữu hình	221	08	49.581.769.169	54.413.760.085
- Nguyên giá	222		78.304.988.592	87.221.434.152
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(28.723.219.423)	(32.807.674.067)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	10		
- Nguyên giá	228		300.000.000	300.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(300.000.000)	(300.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	8.221.141.657	8.354.764.602
- Nguyên giá	231		9.634.256.259	9.634.256.259
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.413.114.602)	(1.279.491.657)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	1.400.000.000	1.400.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.400.000.000	1.400.000.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
V. Tài sản dài hạn khác	260		7.898.264.032	13.526.832.494
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		7.898.264.032	13.526.832.494
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		696.065.624.718	783.991.053.588

NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300		583.120.980.750	671.330.924.511
I. Nợ ngắn hạn	310		580.504.680.750	667.689.624.511
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		288.243.757.570	359.866.750.468
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		73.611.141.528	74.324.662.673
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	2.286.708.596	13.840.801.920
4. Phải trả người lao động	314		1.098.043.218	1.292.189.881
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	6.402.682.504	5.288.739.256
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.771.510.290	2.649.866.685
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	207.090.837.044	210.426.613.628
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		2.616.300.000	3.641.300.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	2.616.300.000	3.641.300.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 420)	400		112.944.643.968	112.660.129.077
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	112.944.643.968	112.660.129.077
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			

2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.612.324.709	14.612.324.709
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.354.447.344	10.354.447.344
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.977.871.915	7.693.357.024
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			
- I NST chưa phân phối kỳ này	421b		7.977.871.915	7.693.357.024
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		696.065.624.718	783.991.053.588

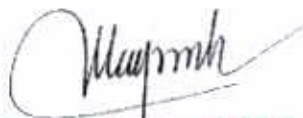
Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Lê Thị Linh

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Mai Phương Anh

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Hoa Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2019

Phương pháp gián tiếp

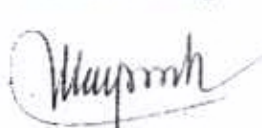
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	1. Lợi nhuận trước thuế		10.019.092.200	10.833.796.027
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ		3.799.644.660	3.817.821.697
03	- Các khoản dự phòng			
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(390.164.160)	(85.370.114)
06	- Chi phí lãi vay		17.154.605.952	17.555.889.614
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		30.583.178.652	32.122.137.224
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		40.893.786.882	100.253.680.721
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		30.824.719.987	(74.963.371.413)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(84.718.229.369)	3.956.435.336
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước		6.181.882.037	2.543.541.799
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh			
14	- Tiền lãi vay đã trả		(17.157.056.207)	(17.602.346.794)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.655.642.671)	(3.088.502.541)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(443.357.024)	(335.761.015)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.509.281.787	42.885.813.317
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(34.090.909)	(1.588.707.273)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.650.000.000	
23	Tiền chi cho vay, mua lại các công cụ nợ của đơn vị khác			
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		387.386.382	76.290.536
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		3.003.295.473	(1.512.416.737)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		387.273.565.631	450.876.949.608
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(391.602.397.771)	(482.980.466.922)
35	Tiền chi trả nợ thuế tài chính			
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(11.528.832.140)	(39.303.517.314)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.016.254.880)	2.169.879.266
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		19.997.771.190	17.827.891.924
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		14.981.516.309	19.997.771.190

Người lập biểu



Lê Thị Linh

Kế toán trưởng



Mai Phương Anh



Hương Hoa Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư VISICONS là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000087 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 7 năm 2000 và thay đổi bổ sung lần 8 số 0100105503 ngày 22 tháng 04 năm 2015 với vốn điều lệ là 80.000.000.000 VND. Vốn thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 VCG.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

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

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

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Hình thức kế toán áp dụng

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Đơn vị tính: VND

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2019	01/01/2019
- Tiền mặt	9.756.199.072	7.364.525.106
- Tiền gửi ngân hàng	225.317.238	7.633.246.084
- Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	14.981.516.310	19.997.771.190
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2019	01/01/2019
- Chứng khoán kinh doanh	-	-
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
Cộng	-	-
3- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2019	01/01/2019
- Phải thu khác	5.661.314.439	4.368.598.420
Cộng	5.661.314.439	4.368.598.420
4- Hàng tồn kho	31/12/2019	01/01/2019
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Chi phí SX, KD dở dang	274.855.098.320	305.679.818.307
Cộng giá gốc hàng tồn kho	274.855.098.320	305.679.818.307
11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2019	01/01/2019
Tổng số chi phí XD/CB dở dang	-	-
Sửa chữa lớn TSCĐ	-	-
Cộng	-	-
12- Bất động sản đầu tư	31/12/2019	01/01/2019
Giá trị hao mòn lũy kế	(1.413.114.602)	(1.279.491.657)
Cộng	-	(1.279.491.657)
13- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2019	01/01/2019
Đầu tư dài hạn khác	1.400.000.000	1.400.000.000
Cộng	1.400.000.000	1.400.000.000
15- Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2019	01/01/2019
a. Vay và nợ ngắn hạn	205.790.837.044	208.652.110.878
- Vay ngắn hạn ngân hàng	205.790.837.044	208.652.110.878
- Vay ngắn hạn tổ chức	-	-
- Vay ngắn hạn cá nhân	-	-
b. Nợ dài hạn đến hạn trả	1.300.000.000	1.114.502.750

- Nợ dài hạn đến hạn trả ngân hàng	1.300.000.000	1.774.502.750
- Nợ dài hạn đến hạn trả tổ chức	-	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả cá nhân	-	-
Cộng	207.090.837.044	210.426.613.628
17- Chi phí phải trả	31/12/2019	01/01/2019
a) Ngắn hạn	6.402.682.504	5.288.739.256
- Trích trước hoạt động kinh doanh	-	-
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu	-	-
- Trích trước lãi sử dụng vốn	-	-
- Trích trước khác	6.402.682.504	5.288.739.256
b) Dài hạn	-	-
- Trích trước hoạt động kinh doanh	-	-
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu	-	-
- Trích trước lãi sử dụng vốn	-	-
- Trích trước khác	-	-
Cộng	6.402.682.504	5.288.739.256
18- Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2019	01/01/2019
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn	587.623.799	390.467.192
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.183.836.491	2.259.399.493
Cộng	1.771.510.290	2.649.866.685
20- Vay và nợ dài hạn	31/12/2019	01/01/2019
- Vay và nợ ngân hàng	2.616.300.000	3.541.300.000
- Vay và nợ tổ chức	-	-
- Vay và nợ cá nhân	-	-
Cộng	2.616.300.000	3.541.300.000
25- Doanh thu	Từ 1/1/2019 đến 31/12/2019	Đơn vị tính: VND Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018
- Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS	30.706.148.380	57.105.127.952
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	772.093.865.069	669.815.028.657
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ;	772.093.865.069	669.815.028.657
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính.	-	-
Cộng	802.800.013.449	726.920.156.609

		<i>Đơn vị tính: VND</i>
26- Giá vốn hàng bán	Từ 1/1/2019 đến 31/12/2019	Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018
- Giá vốn của hoạt động kinh doanh BĐS	29.248.138.726	49.486.670.843
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	743.505.351.166	635.699.600.754
Cộng	772.753.489.892	685.186.271.597
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
27- Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 1/1/2019 đến 31/12/2019	Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.544.803.402	4.101.674.457
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	11.544.803.402	4.101.674.457
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
28- Chi phí hoạt động tài chính	Từ 1/1/2019 đến 31/12/2019	Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018
- Lãi tiền vay	17.154.605.952	17.555.889.614
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	-
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	17.154.605.952	17.555.889.614
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
29- Chi phí quản lý	Từ 1/1/2019 đến 31/12/2019	Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018
- Chi phí nhân viên	11.467.292.625	12.471.424.870
- Chi phí nguyên vật liệu	566.234.772	463.575.375
- Chi phí đồ dùng văn phòng	126.612.032	90.841.895
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.785.940.121	1.549.530.119
- Thuế, phí và lệ phí	157.796.691	122.415.863
- Phân bổ lợi thế kinh doanh và giá trị thương hiệu	-	-
- Chi phí dự phòng	(313.996.196)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.279.441.061	1.123.628.703
- Chi phí bằng tiền khác	3.498.910.375	2.660.454.954
Cộng	18.548.231.481	18.481.871.779
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
30 - Thu nhập khác	Từ 1/1/2019 đến 31/12/2019	Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018
- Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	4.716.520.645	1.037.832.192
- Giá trị công trình được cắt giảm theo quyết toán do TCT làm chủ đầu tư	-	-
- Thu nhập công nợ không đối tượng	-	-
- Thu nhập khác	939.120.147	1.189.113.642
Cộng	5.655.640.792	2.226.945.834
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
31 - Chi phí khác	Từ 1/1/2019 đến 31/12/2019	Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018
- Giá trị còn lại của TSCD nhượng bán, thanh lý	1.338.028.893	168.673.174
- Xử lý hàng tồn kho	-	-
- Chi phí khác	187.009.225	1.022.271.711
Cộng	1.525.038.118	1.190.944.885
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
39 - Quỹ Phát triển khoa học công nghệ	Từ 1/1/2019 đến 31/12/2019	Từ 1/1/2018 đến 31/12/2018
+ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-
+ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành TSCD	-	-
+ ...	-	-
Cộng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

16- Thuế và các khoản phải thu/nộp Nhà nước	Đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Cuối quý
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	12.083.052.259	26.177.061.670	37.347.807.516	917.306.413
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế TNDN	1.657.077.878	2.114.227.981	2.655.642.671	1.115.663.188
- Thuế thu nhập cá nhân	95.671.783	1.040.543.237	969.416.914	166.798.106
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	237.840.008	237.840.008	-
- Thuế thu trên vốn	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	-	273.487.110	186.546.221	86.940.889
Cộng	13.840.891.920	29.843.160.006	41.397.253.330	2.286.708.596

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
1 Số dư đầu năm	39.400.468.670	36.543.449.781	7.857.650.221	3.419.865.480	87.221.434.152
2 Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	34.090.909	-	-	34.090.909
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.704.414.564)	(2.246.121.905)	-	(8.950.536.469)
3 Giảm khác	-	-	-	-	-
4 Số dư cuối quý IV/2019	39.400.468.670	29.873.126.126	5.611.528.316	3.419.865.480	78.304.988.592
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư đầu năm	5.817.490.220	19.241.463.499	5.552.076.782	2.196.643.566	32.807.674.067
Khấu hao trong kỳ	986.243.474	2.030.480.552	341.840.182	307.457.506	3.666.021.714
2 Tăng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
3 Giảm khác	-	(5.504.354.453)	(2.246.121.905)	-	(7.750.476.358)
4 Số dư cuối quý IV/2019	6.803.733.694	15.767.589.598	3.647.795.059	2.504.101.072	28.723.219.423
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
1 Tại ngày đầu năm	33.582.978.450	17.301.986.282	2.305.573.439	1.223.221.914	54.413.760.085
2 Số dư cuối quý IV/2019	32.596.734.976	14.105.536.528	1.963.733.257	915.764.408	49.581.769.169

10- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình					
1 Số dư đầu năm	-	-	-	300.000.000	300.000.000
2 Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
3 Giảm khác	-	-	-	-	-
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
1 Số dư đầu năm	-	-	-	300.000.000	300.000.000
2 Tăng khác	-	-	-	-	-
4 Giảm khác	-	-	-	-	-
5	-	-	-	300.000.000	300.000.000
6 Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình	-	-	-	-	-
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
1 Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-
2 Số dư cuối quý IV/2019	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

22- Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	14.612.324.709			10.354.447.344		7.508.201.212	112.474.973.265
- Tăng vốn trong năm trước								
- Lãi(lỗ) trong năm trước							7.693.357.024	7.693.357.024
- Tăng khác								
- Giảm vốn trong năm trước								
- Giảm khác							(7.508.201.212)	(7.508.201.212)
Số dư đầu năm nay	80.000.000.000	14.612.324.709			10.354.447.344		7.693.357.024	112.660.129.077
- Tăng vốn trong kỳ này								
- Lãi(lỗ) trong kỳ này							7.977.371.915	7.977.371.915
- Tăng khác								
- Giảm vốn trong kỳ này								
- Giảm khác							(7.693.357.024)	(7.693.357.024)
	80.000.000.000	14.612.324.709			10.354.447.344		7.977.371.915	112.944.643.968

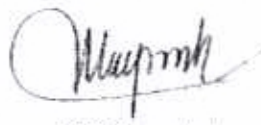
b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cuối quý	Tỷ lệ (%)	Đầu năm	Tỷ lệ (%)
- Trần Văn Khánh	13.478.150.000	16,848%	13.478.150.000	16,848%
- Hoàng Hoa Cương	14.451.880.000	18,065%	13.201.880.000	16,502%
- Công ty TNHH Maeda Việt Nam	1.000.000.000	10,000%		0,000%
- Nguyễn Phúc Tuấn	5.193.000.000	6,466%	5.793.000.000	7,241%
- Vốn góp của các đối tượng khác	38.576.970.000	48,221%	47.526.970.000	59,409%
Cộng	80.000.000.000	100%	80.000.000.000	100%

Người lập bảng



Lê Thị Linh

Kế toán trưởng



Mai Phương Anh

