

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần VINACONEX 39 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Đình Phong	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Thịnh	Thành viên
Ông Vũ Thành Kiên	Thành viên
Bà Phạm Thị Huyền Trang	Thành viên
Ông Hán Thành Công	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Vũ Thành Kiên	Tổng Giám đốc
Ông Hán Thành Công	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Thịnh	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc.



Vũ Thành Kiên

Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 08 năm 2018

Số: 0508 /2018/BCSX-KTV/HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các Cổ đông và Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ Phần Vinaconex 39

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 13/08/2018, từ trang 04 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Tại ngày 30/06/2018, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khó đòi, cụ thể: Phải thu của khách hàng số tiền khoảng 36,73 tỷ đồng; Ứng trước cho các tổ đội thi công với số tiền là khoảng 8,06 tỷ đồng; Trả trước cho các nhà cung cấp khoảng 3,74 tỷ đồng; các khoản công nợ phải thu này đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước, đối tượng khách hàng phải thu đang trong giai đoạn rất khó khăn, mất khả năng thanh toán và có khả năng dừng hoạt động kinh doanh. Chưa có bất kỳ khoản dự phòng nào được Công ty trích lập và phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ liên quan đến các khoản nợ phải thu khó đòi này. Theo ước tính của chúng tôi, đánh giá trên cơ sở thời gian quá hạn và khả năng thanh toán của các khách hàng liên quan đến các khoản công nợ phải thu này, Công ty cần trích lập thêm dự phòng phải thu khó đòi với số tiền khoảng 48,53 tỷ đồng. Theo đó, kết quả kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 của Công ty sẽ giảm số tiền tương ứng.

Tại ngày 30/06/2018, Công ty đang theo dõi khoản đầu tư ủy thác với Công ty Cổ phần Đầu tư khoáng sản Bắc Trung Bộ với số tiền khoảng 91,6 tỷ đồng kèm theo lãi phải thu tương ứng khoảng 20,138 tỷ đồng, các khoản gốc và lãi này đã quá hạn thanh toán từ nhiều năm trước. Công ty chưa đánh giá được khả năng triển khai các dự án đầu tư cũng như mức độ tổn thất (nếu có) từ việc đầu tư nêu trên, Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để xác định liệu Công ty có phải trích lập các khoản dự phòng cần thiết trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2018 hay không.

Từ năm 2011, Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV (công ty con của Công ty) đã đầu tư nhà máy sản xuất gỗ ván ép thông qua việc mua lại nhà máy chế biến gỗ ván ép tại xã Yên Phú, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (bao gồm nhà xưởng, máy móc thiết bị và dây chuyền công nghệ). Đến thời điểm hiện tại dự án đang tạm ngừng hoạt động; tổng chi phí đầu tư của Dự án đã phát sinh là 12.028.218.927 đồng, khoản trả trước cho bên chuyển nhượng dự án là Công ty Cổ phần Cơ khí Nông nghiệp Yên Mô số tiền là 4.658.459.180 đồng, đồng thời chưa có biên bản làm việc giữa hai bên về việc tiếp tục triển khai dự án hoặc hoàn trả số tiền đã ứng trước này, cũng như chưa có bất kỳ khoản dự phòng nào được Ban Giám đốc Công ty trích lập liên quan đến các đối tượng và dự án dừng tiến độ nói trên. Với những thông tin và bằng chứng kiểm toán thu thập đến thời điểm hiện tại, chúng tôi không thể xác định được khả năng thu hồi khoản tiền ứng trước nêu trên cũng như tổn thất từ việc đầu tư dự án này.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số V.4 về Các khoản nợ tồn đọng đang chờ quyết toán và thuyết minh số V.5 về Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 kèm theo, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục quyết toán các hạng mục dở dang và thu hồi công nợ tồn đọng liên quan đến các công trình do Tổng Công ty Xây lắp dầu khí Việt Nam (PVC) làm nhà thầu chính, các công trình liên quan đến các đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí quốc gia Việt Nam, các công trình do Tập đoàn Nam Cường làm chủ đầu tư cũng như các khoản vốn tương ứng cho các đội thi công của Công ty. Căn cứ vào thực tế số liệu quyết toán, Ban Giám đốc Công ty cam kết sẽ ghi nhận đầy đủ công nợ cũng như hạch toán các khoản lỗ tiềm tàng phát sinh (nếu có) liên quan đến các hạng mục và công trình dở dang này trong các năm tiếp theo.

Như đã nêu tại thuyết minh số II.1 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục mặc dù tại ngày 30/06/2018 Công ty có số Lỗ lũy kế khoảng 230,1 tỷ đồng tương ứng 77% vốn điều lệ, số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá số dư tài sản ngắn hạn khoảng 188,5 tỷ đồng, số dư nợ vay ngân hàng quá hạn chưa thanh toán với số tiền khoảng 235,455 tỷ đồng và lãi vay ngân hàng chưa chi trả với số tiền khoảng 215,711 tỷ đồng. Hiện tại, nguồn thu của Công ty chủ yếu dựa vào doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đã hoàn thành, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty cam kết tiếp tục nỗ lực để được gia hạn tiếp đối với các khoản nợ đến hạn trả, sớm triển khai các dự án đầu tư, xây dựng mới, đồng thời đốc thúc công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ, đảm bảo duy trì hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo chưa bao gồm bất cứ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính này tại ngày 21/03/2018.

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2018

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn

Đất Việt tại Hà Nội



LÊ THÈ THANH – Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2372-2018-037-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		691.892.869.822	794.791.827.069
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.118.435.026	5.298.100.530
1. Tiền	111	V.1	1.118.435.026	5.298.100.530
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		96.280.223.549	96.375.418.349
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.9a	1.163.492.000	1.163.492.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.9a	(1.015.411.200)	(920.216.400)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.9b	96.132.142.749	96.132.142.749
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		370.469.504.248	385.687.355.000
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	170.570.945.824	187.914.711.019
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		131.734.874.976	131.214.698.980
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	77.044.521.810	75.438.783.363
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8.880.838.362)	(8.880.838.362)
IV. Hàng tồn kho	140		223.904.904.350	307.308.327.519
1. Hàng tồn kho	141	V.5	223.904.904.350	307.308.327.519
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		119.802.649	122.625.671
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	52.840.909	122.625.671
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		66.961.740	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		358.461.597.153	364.883.844.570
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		223.803.893.113	223.803.893.113
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.3b	223.803.893.113	223.803.893.113
II. Tài sản cố định	220		17.252.387.374	19.396.759.853
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	17.249.566.394	19.377.013.041
- Nguyên giá	222		57.090.376.915	57.090.376.915
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.840.810.521)	(37.713.363.874)
3. Tài sản cố định vô hình	227		2.820.980	19.746.812
- Nguyên giá	228		141.555.000	141.555.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(138.734.020)	(121.808.188)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	18.323.924.277	19.153.712.007
- Nguyên giá	231		20.799.762.322	20.799.762.322
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.475.838.045)	(1.646.050.315)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		14.362.636.812	14.326.440.812
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.6	1.372.184.355	1.335.988.355
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.990.452.457	12.990.452.457
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		20.000.000.000	20.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.9c	20.000.000.000	20.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		64.718.755.577	68.203.038.785
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	63.212.250.327	66.119.650.155
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.506.505.250	2.083.388.630
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.050.354.466.975	1.159.675.671.639

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

MÃ SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		954.728.340.180	1.034.397.836.636
I. Nợ ngắn hạn	310		880.395.003.634	955.512.090.298
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	172.304.574.410	191.739.850.924
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	105.537.717.170	166.569.513.284
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	16.703.362.864	12.820.251.577
4. Phải trả người lao động	314		3.226.034.689	3.756.993.440
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	215.711.578.072	201.488.521.213
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	106.782.684.427	112.066.592.312
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	259.441.405.015	266.382.720.561
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		687.646.987	687.646.987
II. Nợ dài hạn	330		74.333.336.546	78.885.746.338
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	73.032.226.546	75.584.636.338
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	1.301.110.000	1.301.110.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	-	2.000.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		95.626.126.795	125.277.835.003
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	95.626.126.795	125.277.835.003
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000	15.069.800.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.527.319.614	4.527.319.614
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.123.204.630	1.123.204.630
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(230.100.010.442)	(200.789.912.098)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(200.789.912.098)	(166.642.907.381)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(29.310.098.344)	(34.147.004.717)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.005.812.993	5.347.422.857
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.050.354.466.975	1.159.675.671.639



Vũ Thành Kiên
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 08 năm 2018

Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hạnh
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018

MẪU SỐ B 02-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		94.818.613.359	72.544.585.278
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	94.818.613.359	72.544.585.278
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	97.444.883.674	55.984.921.796
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(2.626.270.315)	16.559.663.482
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	101.215.647	102.739.145
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	14.677.654.411	14.821.363.691
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>14.223.056.859</i>	<i>14.757.900.491</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	395.046.915	413.964.913
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.569.090.912	6.207.739.756
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(22.166.846.906)	(4.780.665.733)
12. Thu nhập khác	31		-	-
13. Chi phí khác	32	VI.7	5.940.866.658	2.771.413.554
14. Lợi nhuận khác	40		(5.940.866.658)	(2.771.413.554)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(28.107.713.564)	(7.552.079.287)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.268.152.748	2.869.176.681
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		553.691.539	(457.982.208)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(29.929.557.851)	(9.963.273.760)
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(29.587.947.987)	(9.555.701.964)
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(341.609.864)	(407.571.796)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(986)	(319)



Vũ Thành Kiên
Tổng Giám đốc
Ngày 13 tháng 08 năm 2018

Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hạnh
Người lập biểu

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(29.651.708.208)	(7.552.079.287)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.974.160.209	3.069.834.924
- Các khoản dự phòng	03		95.194.800	63.463.200
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(101.215.647)	(102.739.145)
- Chi phí lãi vay	06		14.223.056.859	14.757.900.491
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(12.460.511.987)	10.236.380.183
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		15.727.772.392	(25.447.732.552)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		83.367.227.169	(31.364.787.970)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(84.951.237.769)	14.328.742.483
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.977.184.590	2.676.644.924
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(110.947.452)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.660.434.395	(29.681.700.384)
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		-	(370.684.070)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	340.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(41.939.820.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	70.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		101.215.647	102.739.145
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		101.215.647	28.132.235.075
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
3. Tiền thu từ đi vay	33		4.750.000.000	19.346.377.500
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(13.691.315.546)	(17.551.912.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.941.315.546)	1.794.465.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(4.179.665.504)	244.999.691
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.298.100.530	4.817.428.981
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	1.118.435.026	5.062.428.672



Vũ Thành Kiên
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 08 năm 2018

Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hạnh
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Mẫu số B 09-DN/HN****I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1. Công ty mẹ**

Công ty Cổ phần VINACONEX 39 được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Vinaconex-PVC, là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần lần đầu số 0102141289 ngày 15 tháng 1 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Thay đổi lần thứ 13 ngày 26 tháng 7 năm 2017. Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, các công trình điện đến 35KV, trang trí nội thất, ngoại thất các công trình;
- San lấp mặt bằng, xử lý nền móng công trình;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán ô tô và máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán dụng cụ, công cụ, thiết bị hỗ trợ, cứu nạn;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô, cho thuê xe;
- Trồng và bán cây xanh;
- Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng ô tô;
- Sản xuất, mua bán, cho thuê máy móc thiết bị, vật tư vật liệu ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà hàng

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội.

2. Công ty con được hợp nhất***Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng Công nghiệp PVV***

* Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội.

* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 30/06/2018: 77,32%

* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 30/06/2018: 77,32%

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục mặc dù tại ngày 30/06/2018 Công ty có số Lỗ lũy kế khoảng 230,1 tỷ đồng tương ứng 77% vốn điều lệ, số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá số dư tài sản ngắn hạn khoảng 188,5 tỷ đồng, số dư nợ vay ngân hàng quá hạn chưa thanh toán với số tiền khoảng 235,455 tỷ đồng và lãi vay ngân hàng chưa chi trả với số tiền khoảng 215,711 tỷ đồng. Hiện tại, nguồn thu của Công ty chủ yếu dựa vào doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đã hoàn thành, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty cam kết tiếp tục nỗ lực để được gia hạn tiếp đối với các khoản nợ đến hạn trả, sớm triển khai các dự án đầu tư, xây dựng mới, đồng thời đốc thúc công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ, đảm bảo duy trì hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới.

2. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

3. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 06 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Mẫu số B 09-DN/HN****3. Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. 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 hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3. 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 cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Mẫu số B 09-DN/HN****4. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

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

	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 10

5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty thể hiện giá trị phần mềm kế toán. Giá trị phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm kế toán được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3-5 năm.

6. Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 05 đến 50 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

7. Các khoản đầu tư tài chính**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09-DN/HN

7. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên Bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

9. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

10. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty 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 trọng yếu của các năm trước.

11. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Mẫu số B 09-DN/HN****7. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)*****Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác***

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên Bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

9. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

10. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty 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 trọng yếu của các năm trước.

11. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Mẫu số B 09-DN/HN****11. Doanh thu (tiếp theo)*****Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) 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; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

Doanh thu hoạt động 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 Công ty 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 chi 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 từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

Các khoản vay trong kỳ được thanh toán thẳng cho các nhà cung cấp. Do đó dòng tiền vay thanh toán trực tiếp không được trình bày trên Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09-DN/HN

13. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Thuế khác

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
Tiền mặt	11.514.334	233.390.059
Tiền gửi ngân hàng	1.106.920.692	5.064.710.471
Cộng	<u>1.118.435.026</u>	<u>5.298.100.530</u>

2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
- Công ty CP Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	50.551.642.770	50.551.642.770
- Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	28.357.635.855	28.357.635.855
- Công ty CP Đầu tư và Vật liệu PVV	36.090.164.131	36.090.164.131
- Các khách hàng khác	55.571.503.068	72.915.268.263
Cộng	<u>170.570.945.824</u>	<u>187.914.711.019</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, P. Cổ Nhuế 1,
Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày
30 tháng 06 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số **B 09-DN/HN**

3. Phải thu khác

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	77.044.521.810	4.860.638.459	75.438.783.363	4.860.638.459
- Phải thu về cổ tức	3.330.000.000	3.330.000.000	3.330.000.000	3.330.000.000
- Lợi tức ủy thác vốn đầu tư	20.138.911.764	-	20.138.911.764	-
- Tạm ứng	8.229.330.299	-	8.387.443.399	-
- Ký quỹ, ký cược	17.800.250.400	-	17.800.250.400	-
+ <i>Ký quỹ Ngân hàng Đại Dương (i)</i>	13.000.250.400	-	13.000.250.400	-
+ <i>Ký quỹ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam</i>	4.800.000.000	-	4.800.000.000	-
- Các khoản chi hộ phí dịch vụ tòa nhà CT2A, CT2B	4.032.047.874	-	4.141.972.804	-
- Công ty CP Safi Việt Nam (ii)	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư vật liệu PVV	1.300.000.000	-	1.300.000.000	-
- Các khoản phải thu khác	14.213.981.473	1.530.638.459	12.340.204.996	1.530.638.459
b. Dài hạn	223.803.893.113	-	223.803.893.113	-
- Công ty CP Safi Việt Nam (ii)	11.700.000.000	-	11.700.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Ngôi sao Châu Á (iii)	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Đồng Phát (iv)	91.788.000.000	-	91.788.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí Imico (v)	101.926.729.102	-	101.926.729.102	-
- Các khoản khác	389.164.011	-	389.164.011	-
Cộng	300.848.414.923	4.860.638.459	299.242.676.476	4.860.638.459

(i): Khoản tiền đặt cọc mua cổ phần phát sinh từ năm 2010 theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần PVV - Thủ Đức giữa Ngân hàng TMCP Đại Dương và Công ty CP Vinacorex 39 số 01/TTCNCP-HP ngày 31/12/2010. Công ty CP Vinacorex 39 đã chuyển đặt cọc 13.000.000.000 VND.

(ii): Các khoản phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP XNK Xây dựng Đồng Thành.

(iii): Khoản góp vốn giai đoạn đầu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư 01/2017/HĐHTĐT/PVV-CA về việc đầu tư xây dựng dự án Nhà ở chung cư cao tầng tại Km17, đường 32 xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội với Công ty CP Đầu tư Phát triển Ngôi sao Châu Á. Việc góp vốn không thành lập pháp nhân mới và Công ty CP Đầu tư Phát triển Ngôi sao Châu Á là chủ đầu tư của dự án, Công ty CP Vinacorex 39 là tổng thầu. Giai đoạn đầu, Công ty Vinacorex 39 sẽ góp vốn vào dự án với số tiền là 25 tỷ đồng. Tổng mức đầu tư của dự án sẽ căn cứ vào hồ sơ do đơn vị tư vấn lập, thẩm tra và được phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, P. Cổ Nhuế 1,
Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày
30 tháng 06 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số **B 09-DN/HN**

3. Phải thu khác (tiếp theo)

- (iv): Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 14/2012/HDHTKD ký ngày 10/02/2012 với Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát (Đồng Phát) về việc Đầu tư dự án Nhà ở hỗn hợp cao tầng tại Ô quy hoạch A3-5 xã Tam Hiệp, xã Vĩnh Quỳnh, Huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội. Tổng chi phí của dự án là 1.234.742.396 đồng, các bên góp vốn và chia lợi nhuận theo tỷ lệ 50%-50%. Trong giai đoạn đầu tư ban đầu, Công ty CP Vinaconex 39 (PVV) sẽ góp vốn với số tiền 95 tỷ đồng.
- (v): Góp vốn theo Hợp đồng liên kết kinh doanh số 150/HDLK-2010 ký năm 2010 với Công ty CP Đầu tư xây lắp dầu khí Imico về việc liên kết đầu tư dự án “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp- Khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội” thuộc lô HH3 của dự án Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Theo đó Công ty nắm giữ 20% giá trị dự án. Công ty có quyền và nghĩa vụ thực hiện tương ứng với tỷ lệ nắm giữ. Mặc dù dự án được triển khai chậm hơn so với tiến độ quy định trong hợp đồng do nguyên nhân khách quan, tuy nhiên Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng khoản đầu tư không bị suy giảm giá trị và vì vậy không phải trích lập dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Mẫu số B 09-DN/HN****4. Các khoản nợ đang chờ quyết toán**

	Cuối kỳ			Đầu kỳ				
	Thời gian phát sinh	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian phát sinh	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Các khoản phải thu khách hàng		125.171.373.375	121.151.173.472	4.020.199.903		129.747.896.072	125.727.696.169	4.020.199.903
- Công ty CP Xây lắp dầu khí Thanh Hóa	Trên 3 năm	50.551.642.770	50.551.642.770	-	Trên 3 năm	50.551.642.770	50.551.642.770	-
- Công ty CP Đầu tư và Vật liệu PVV	Trên 3 năm	36.090.164.131	36.090.164.131	-	Trên 3 năm	36.090.164.131	36.090.164.131	-
- Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	Trên 3 năm	28.357.635.855	28.357.635.855	-	Trên 3 năm	28.357.635.855	28.357.635.855	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	Từ 2 - 3 năm	10.171.930.619	6.151.730.716	4.020.199.903	Từ 2 - 3 năm	14.748.453.316	10.728.253.413	4.020.199.903
Các khoản phải thu khác		30.931.409.810	26.070.771.351	4.860.638.459		33.825.646.854	28.965.008.395	4.860.638.459
- Công ty CP Đầu tư và Vật liệu PVV	Trên 3 năm	4.860.638.459	-	4.860.638.459	Trên 3 năm	4.860.638.459	-	4.860.638.459
+ Phải thu về cổ tức	Trên 3 năm	3.330.000.000	-	3.330.000.000	Trên 3 năm	3.330.000.000	-	3.330.000.000
+ Phải thu các khoản khác	Trên 3 năm	1.530.638.459	-	1.530.638.459	Trên 3 năm	1.530.638.459	-	1.530.638.459
- Lợi tức ủy thác của Công ty CP Khoáng sản Bắc Trung Bộ	Từ 2 - 3 năm	20.138.911.764	20.138.911.764	-	Từ 2 - 3 năm	20.138.911.764	20.138.911.764	-
- Các khoản khác	Trên 3 năm	5.931.859.587	5.931.859.587	-	Trên 3 năm	8.826.096.631	8.826.096.631	-
Trả trước cho người bán		133.545.848.372	133.545.848.372	-		169.699.948.627	169.699.948.627	-
- Công ty CP Đầu tư và Vật liệu PVV	Trên 3 năm	4.298.046.763	4.298.046.763	-	Trên 3 năm	4.298.046.763	4.298.046.763	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng PVV Sài Gòn	Trên 3 năm	9.033.537.664	9.033.537.664	-	Trên 3 năm	9.033.537.664	9.033.537.664	-
- Tổ trưởng tổ đội thi công	Trên 3 năm	85.093.249.999	85.093.249.999	-	Trên 3 năm	116.207.233.601	116.207.233.601	-
- Các nhà cung cấp khác	Trên 3 năm	35.121.013.946	35.121.013.946	-	Trên 3 năm	40.161.130.599	40.161.130.599	-
Cộng		289.648.631.557	280.767.793.195	8.880.838.362		333.273.491.553	324.392.653.191	8.880.838.362

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09-DN/HN

5. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	229.055.403	-	351.510.248	-
- Công cụ, dụng cụ	429.178.000	-	429.178.000	-
- Chi phí SX, KD dở dang (i)	198.585.683.558	-	216.423.781.957	-
- Thành phẩm bất động sản (ii)	24.660.987.389	-	90.103.857.314	-
Cộng	223.904.904.350	-	307.308.327.519	-

(i): Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn:

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Công trình Căn biệt thự Nghi Sơn - Thanh Hoá	6.525.439.551	6.525.439.551
Công trình nhà máy nhiên liệu Ethanol - Phú Thọ	16.451.582.866	16.312.491.957
Công trình Đường cao tốc Hà Nội - Lào Cai	-	9.243.878.381
Công trình Khách sạn Lam Kinh - Thanh Hoá	31.667.903.296	31.667.903.296
Công trình Quốc lộ 3	-	4.476.716.752
Công trình Đường vào trung tâm điện lực Thái Bình	8.461.000.000	8.461.000.000
Công trình Dự án Khu cảng Thái Bình	20.792.074.389	21.901.054.367
Công trình Nhiệt điện Vũng áng	28.049.853.401	28.049.853.401
Các công trình khác	86.637.830.055	89.785.444.252
Cộng	198.585.683.558	216.423.781.957

(ii): Chi tiết Thành phẩm Bất động sản:

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Chung cư CT2A - Khu đô thị mới Cổ Nhuế	1.785.088.207	1.421.776.801
Chung cư CT2B - Khu đô thị mới Cổ Nhuế	2.169.794.484	2.540.925.857
Tòa nhà PVV-Vinapharm	20.706.104.698	86.141.154.656
Cộng	24.660.987.389	90.103.857.314

6. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án Phan Trọng Tuệ	1.372.184.355	1.372.184.355	1.335.988.355	1.335.988.355
Cộng	1.372.184.355	1.372.184.355	1.335.988.355	1.335.988.355

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09-DN/HN

7. Chi phí trả trước

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
a. Ngắn hạn	52.840.909	122.625.671
- Các khoản khác	52.840.909	122.625.671
b. Dài hạn	63.212.250.327	66.119.650.155
- Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản (i)	49.845.026.023	51.714.675.375
- Chi phí thuê văn phòng (ii)	8.618.267.134	8.730.974.674
- Thương hiệu nhượng quyền Vinaconex	3.215.342.467	3.365.342.467
- Các chi phí khác	1.533.614.703	2.308.657.639
Cộng	63.265.091.236	66.242.275.826

(i): Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tạp chí Cộng sản, theo đó 2 bên cùng nhau hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí Văn phòng Tạp chí Cộng sản phía Nam và được phép kinh doanh trong vòng 20 năm (sau khi bàn giao một tầng hầm và một lầu cho Tạp chí Cộng sản). Sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty đã cho đối tác khác thuê lại với thời gian là 20 năm và ghi nhận chi phí xây dựng tòa nhà là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong vòng 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã nhận trước. Thời gian phân bổ bắt đầu từ ngày 01/07/2011.

(ii): Chi phí thuê văn phòng tại tầng 12 tòa nhà Vinaconex 9. Văn phòng có diện tích 456 m2 có địa chỉ tại lô HH2, khu đô thị Mỹ Trì Hạ, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Công ty đã cho đối tác khác thuê lại với thời gian cho thuê 43 năm kể từ ngày 18/03/2013 và phân bổ chi phí thuê tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu cho thuê đã nhận trước.

8. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	56.327.024.123	497.085.888	266.266.904	57.090.376.915
Số dư cuối kỳ	56.327.024.123	497.085.888	266.266.904	57.090.376.915
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	36.955.535.729	491.561.241	266.266.904	37.713.363.874
Khấu hao trong kỳ	2.124.684.307	2.762.340	-	2.127.446.647
Số dư cuối kỳ	39.080.220.036	494.323.581	266.266.904	39.840.810.521
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	19.371.488.394	5.524.647	-	19.377.013.041
Tại ngày cuối kỳ	17.246.804.087	2.762.307	-	17.249.566.394

- Nguyên giá Tài sản cố định đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng: 6.760.871.295 VND.
- Một số máy móc, thiết bị của Công ty với tổng nguyên giá tại ngày 30/06/2018 với giá trị khoảng 49 tỷ đồng được thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ các tổ chức tín dụng trong nước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09-DN/HN****9. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
- Tổng giá trị Cổ phiếu + Công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí Việt Nam (PVX)	1.163.492.000 1.163.492.000	148.080.800 148.080.800	1.015.411.200 1.015.411.200	1.163.492.000 1.163.492.000
Cộng	1.163.492.000	148.080.800	1.015.411.200	1.163.492.000

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	4.504.866.492	4.504.866.492	4.504.866.492	4.504.866.492
- Công ty TNHH Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ (ii)	91.627.276.257	91.627.276.257	91.627.276.257	91.627.276.257
Cộng	96.132.142.749	96.132.142.749	96.132.142.749	96.132.142.749

(i): Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng HDBank - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng tiền gửi số 02/HDTG 2016/PVV-HDB THN ngày 26/10/2016. Kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,63%/năm. Tại ngày 30/06/2018, Công ty chưa tất toán khoản tiền gửi này.

(ii): Khoản Ủy thác đầu tư cho Công ty CP Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ theo Hợp đồng ủy thác vốn 3010/2013/UTQL/FIT ngày 30/10/2013 và biên bản thỏa thuận 3 bên số 01-1111/TT/FIT-KSBTB ngày 11/11/2013 giữa Công ty CP Đầu tư F.I.T; Công ty CP Vinacorex 39 (tên cũ là Công ty CP Đầu tư Xây dựng Vinacorex -PVC) và Công ty CP Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ. Theo đó, Công ty CP Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ phải trả một khoản lợi tức ủy thác vốn đầu tư tương ứng với lãi suất cơ bản của nhà nước cộng biên độ 0,5% cho Công ty. Đến thời điểm 30/06/2018, hợp đồng này đã quá hạn nhưng Công ty chưa nhận lại được khoản tiền ủy thác trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN/HN

9. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
* Đầu tư vào đơn vị khác	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thành Phố Xanh (i)	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Cộng	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000

(i): Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0206/2011/HĐHTKD ký ngày 02/06/2011 (thay thế Hợp đồng số 150410/2010/HĐHTKD ký ngày 15/4/2010) với Công ty Cổ phần Thành Phố Xanh (Thành phố Xanh) về việc đầu tư dự án khu nhà chung cư tại phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh - Sunflower City.

Tổng chi phí của dự án là 752.850.000.000 đồng, trong đó Công ty CP Vinacorex 39 (PVV) góp với mức là 182.000.000.000 đồng. Hai bên hợp tác liên doanh bằng cách thành lập 1 pháp nhân mới. Sau khi góp đủ vốn thì PVV sẽ sở hữu 51% vốn và Thành phố Xanh sẽ sở hữu 49% vốn trong pháp nhân mới. Đến thời điểm hiện tại, Chủ đầu tư vẫn đang tiến hành hoàn thiện công tác đầu tư như làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Dự án triển khai hoàn toàn khả thi, có tính thanh khoản tốt. Căn cứ vào tình hình thực tế, Công ty sẽ tiếp tục tham gia dự án Sunflower City.

10. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	16.669.180.048	4.130.582.274	20.799.762.322
Số dư cuối kỳ	16.669.180.048	4.130.582.274	20.799.762.322
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	819.933.859	826.116.456	1.646.050.315
Tăng trong kỳ	416.729.502	413.058.228	829.787.730
Số dư cuối kỳ	1.236.663.361	1.239.174.684	2.475.838.045
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	15.849.246.189	3.304.465.818	19.153.712.007
Tại ngày cuối kỳ	15.432.516.687	2.891.407.590	18.323.924.277

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNHMẫu số **B 09-DN/HN****11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty CP Thiết bị và công nghệ Thiên Ý	3.900.258.226	3.900.258.226	5.185.878.182	5.185.878.182
- Công ty CP SDP	6.189.256.680	6.189.256.680	6.189.256.680	6.189.256.680
- Công ty CP Cơ điện Dầu khí Việt Nam	7.379.209.000	7.379.209.000	7.379.209.000	7.379.209.000
- Công ty CP ĐT Xây lắp dầu khí IMICO	6.548.485.414	6.548.485.414	6.548.485.414	6.548.485.414
- Công ty TNHH Sao Nam	3.572.011.841	3.572.011.841	3.572.011.841	3.572.011.841
- Tập chí cộng sản	8.066.492.682	8.066.492.682	7.907.089.930	7.907.089.930
- Công ty CP Kỹ thuật Hạ tầng và Đô thị Tây Hồ	4.365.558.449	4.365.558.449	3.484.198.123	3.484.198.123
- Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	12.321.825.170	12.321.825.170	13.321.825.170	13.321.825.170
- Công ty CP xây dựng kỹ thuật SH Việt Nam	3.477.066.350	3.477.066.350	3.727.066.350	3.727.066.350
- Các nhà cung cấp khác	116.484.410.598	116.484.410.598	134.424.830.234	134.424.830.234
Cộng	172.304.574.410	172.304.574.410	191.739.850.924	191.739.850.924

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	5.875.314.810	746.598.079	3.346.510.667	3.275.402.222
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.440.260.061	1.268.152.748	-	6.708.412.809
Thuế thu nhập cá nhân	242.648.836	93.649.762	-	336.298.598
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	4.986.634.713	-	4.986.634.713
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.262.027.870	134.586.652	-	1.396.614.522
Cộng	12.820.251.577	7.235.621.954	3.352.510.667	16.703.362.864

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09-DN/HN****13. Vay và nợ thuê tài chính**

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ ngắn hạn	259.441.405.015	259.441.405.015	6.750.000.000	13.691.315.546	266.382.720.561	266.382.720.561
a.1. Vay ngắn hạn	144.243.816.679	144.243.816.679	4.750.000.000	3.160.000.000	142.653.816.679	142.653.816.679
- Ngân hàng TMCP Quốc tế - Hội sở chính (i)	69.363.237.819	69.363.237.819	-	-	69.363.237.819	69.363.237.819
- Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (ii)	46.479.047.927	46.479.047.927	-	-	46.479.047.927	46.479.047.927
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỷ (iii)	3.660.000.000	3.660.000.000	-	160.000.000	3.820.000.000	3.820.000.000
- Ngân hàng TMCP Đại Dương	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty TNHH BOT Giao thông Vận tải Sài Gòn	3.200.000.000	3.200.000.000	-	960.000.000	4.160.000.000	4.160.000.000
- Trường Đại học Đông Đô	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Hà Nội	4.415.272.000	4.415.272.000	-	-	4.415.272.000	4.415.272.000
- Vay cá nhân	13.126.258.933	13.126.258.933	2.750.000.000	2.040.000.000	12.416.258.933	12.416.258.933
a.2. Nợ dài hạn đến hạn trả	115.197.588.336	115.197.588.336	2.000.000.000	10.531.315.546	123.728.903.882	123.728.903.882
- Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (iv)	102.151.117.148	102.151.117.148	-	10.531.315.546	112.682.432.694	112.682.432.694
- Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn - CN Mỹ Đình (v)	11.046.471.188	11.046.471.188	-	-	11.046.471.188	11.046.471.188
- Vay cá nhân	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
b. Vay dài hạn	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Vay cá nhân	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	259.441.405.015	259.441.405.015	6.750.000.000	15.691.315.546	268.382.720.561	268.382.720.561

(i): Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở chính, theo Hợp đồng tín dụng số 2782/HDDTD2-VIB08/11 ngày 15/08/2011 và các phụ lục kèm theo với hạn mức là 100.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng. Lãi suất vay do Ngân hàng quy định tại thời điểm giải ngân và được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2782.02/2013/BD ngày 08/03/2013. Theo Biên bản định giá ngày 05/03/2013, tổng giá trị tạm tính của tài sản đảm bảo là 42.000.000.000 đồng. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán, Công ty đang làm việc với Ngân hàng TMCP Quốc tế để gia hạn thời gian trả nợ vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Mẫu số B 09 - DN/HN****13. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

- (ii): Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam được chuyển đổi từ khoản vay của Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam trước đây bao gồm các hợp đồng tín dụng:
- + Hợp đồng tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10/03/2011, khoản tín dụng này với hạn mức là 280.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất thay đổi theo từng lần giải ngân.
 - + Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TTGH012 ngày 22/03/2012 với hạn mức tín dụng là 150.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Hai hợp đồng này đều đã quá hạn thanh toán, Công ty đang làm việc với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam để gia hạn thời hạn trả nợ vay.

- (iii): Khoản vay ngắn hạn Công ty CP Đầu tư Thế Kỷ theo Hợp đồng vay vốn ngày 02/08/2010 với số tiền là 48.600.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng với lãi suất không đổi là 9%/năm trong suốt quá trình vay. Thời hạn vay có thể được điều chỉnh nếu Công ty gửi thông báo gia hạn nhưng không kéo dài quá 9 tháng tính từ ngày kết thúc thời hạn. Theo Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 26/09/2014 của Hợp đồng vay vốn trên, kể từ ngày 03/07/2013, Công ty không phải trả lãi tiền vay cho Công ty CP Đầu tư Thế Kỷ. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán tuy nhiên Công ty chưa có các văn bản chính thức về việc gia hạn trả nợ cho khoản vay này.

- (iv): Khoản nợ vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam theo các Hợp đồng vay dài hạn sau:

- + Hợp đồng tín dụng số 49/TDĐT-BL-TH/TD10 ngày 09/12/2010, Hợp đồng tín dụng số 03/TDĐT-TH/TD10 ngày 22/01/2010 và các phụ lục kèm theo, các khoản vay trên được đảm bảo bằng tài sản của Công ty với giá trị khoảng 49 tỷ đồng và các tài sản hình thành từ vốn vay. Hai khoản vay này đều đã quá hạn thanh toán tuy nhiên Công ty chưa có các văn bản chính thức về việc gia hạn trả nợ cho khoản vay này. Giá trị khoản vay dài hạn của hai hợp đồng này lần lượt là 14.155.898.721 đồng và 9.795.581.180 đồng.
- + Hợp đồng tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10/03/2011 và Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TTGH012 ngày 22/03/2012 đều đã quá hạn thanh toán tuy nhiên Công ty chưa có các văn bản chính thức về việc gia hạn trả nợ cho khoản vay này. Giá trị khoản vay dài hạn của hai hợp đồng này sau khi được gia hạn thời gian trả nợ lần lượt là 45.186.519.281 đồng và 43.544.434.512 đồng.

- (v): Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Mỹ Đình theo Hợp đồng vay số 1410-LAV 20120241/HĐTĐ ngày 26/06/2012 với gốc vay là 12.400.000.000 đồng, mục đích là tài trợ khoản đầu tư máy móc thiết bị, nhà xưởng tại trợ khoản đầu tư máy móc thiết bị, nhà xưởng tại Nhà máy Chế biến gỗ ván ép tại huyện Yên Mô, Ninh Bình. Thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất vay theo Thông báo của Ngân hàng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, khoản vay đã quá hạn thanh toán tuy nhiên Công ty chưa có văn bản chính thức của Ngân hàng về việc gia hạn thanh toán khoản vay này.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
- Tiền nhận theo tiến độ của các Hợp đồng chuyển nhượng Bất động sản (*)	16.754.066.566	73.479.767.422
- Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	60.329.806.058	64.935.586.043
- Ban Quản lý dự án các công trình xây dựng phía Bắc	22.143.379.596	22.143.379.596
- Các đối tượng khác	6.310.464.950	6.010.780.223
Cộng	<u>105.537.717.170</u>	<u>166.569.513.284</u>

(*): Số tiền nhận được theo tiến độ của Hợp đồng mua bán căn hộ tại chung cư PVV-Vinapharm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Chi phí lãi vay trích trước	215.711.578.072	201.488.521.213
Cộng	215.711.578.072	201.488.521.213

16. Phải trả khác	Cuối kỳ	Đầu kỳ
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	587.518.555	542.382.503
- Bảo hiểm xã hội	4.348.122.510	4.213.717.432
- Ngân hàng TMCP Đại Dương (*)	80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	4.742.151.000	4.742.151.000
- Phí bảo trì chung cư CT2A	4.500.849.496	4.760.849.496
- Phí bảo trì chung cư CT2B	4.494.863.164	4.467.790.785
- Phí bảo trì chung cư PVV - Vinapharm	5.046.145.268	4.519.449.901
- Công ty TNHH MTV Quản lý nợ & KTTS NHTM CP Đại chúng	-	5.923.284.245
- Phải trả ngắn hạn khác	3.063.034.434	2.896.966.950
Cộng	106.782.684.427	112.066.592.312
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.301.110.000	1.301.110.000
Cộng	1.301.110.000	1.301.110.000

(*): Khoản góp vốn của Ngân hàng TMCP Đại Dương (Ocean bank) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số A113/2010/HĐHTĐT/OCEANBANK-PVC Vinaconex ngày 29/8/2010, theo đó Oceanbank góp vốn cho Công ty CP Vinaconex 39 để thực hiện dự án Nam An Khánh - dự án trên lô đất có diện tích 28.059 m2 thuộc dự án khu đô thị mới Nam An Khánh, Hoài Đức, HN để nhận được sản phẩm của dự án, kỳ hạn Hợp đồng là 36 tháng. Đến thời điểm này, hai bên vẫn chưa ký hợp đồng gia hạn cho Hợp đồng hợp tác đầu tư này.

17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tiền cho thuê VP tại tòa nhà Tạp chí Cộng sản (i)	65.432.226.539	67.885.935.033
- Tiền cho thuê VP tại tòa nhà Vinaconex 9 (ii)	7.600.000.007	7.698.701.305
Cộng	73.032.226.546	75.584.636.338

(i): Tiền cho thuê văn phòng tại tòa nhà cơ quan thường trực Tạp chí cộng sản tại TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 01/PVFC-PVC Vinaconex ký ngày 10/12/2010. Theo đó, doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian cho thuê văn phòng của công trình là 20 năm kể từ ngày 01/07/2011.

(ii): Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại tầng 12 tòa nhà Vinaconex 9, theo Hợp đồng số 03/2013 ngày 18/03/2013. Doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian thuê còn lại của Công ty là 43 năm kể từ ngày 18/03/2013.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39

Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, P. Cổ Nhuế 1,
Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày
30 tháng 06 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

18. Vốn chủ sở hữu**18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ Đầu tư phát triển	Quỹ khác chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC						
Số dư đầu năm	300.000.000.000	15.069.800.000	4.527.319.614	1.123.204.630	(167.293.747.702)	153.426.576.542
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(34.325.484.463)	(34.325.484.463)
Tăng khác	-	-	-	-	829.320.067	829.320.067
Số dư cuối năm	300.000.000.000	15.069.800.000	4.527.319.614	1.123.204.630	(200.789.912.098)	119.930.412.146
KỶ NÀY						
Số dư đầu kỳ	300.000.000.000	15.069.800.000	4.527.319.614	1.123.204.630	(200.789.912.098)	119.930.412.146
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(29.587.947.987)	(29.587.947.987)
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	277.849.643	277.849.643
Số dư cuối kỳ	300.000.000.000	15.069.800.000	4.527.319.614	1.123.204.630	(230.100.010.442)	90.620.313.802

18.2. Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
Doanh thu	94.818.613.359	72.544.585.278
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	9.768.591.679	9.478.490.663
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	80.097.338.306	56.836.987.978
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.952.683.374	6.229.106.637
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	94.818.613.359	72.544.585.278

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	26.329.550.629	10.770.874.377
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	67.157.467.210	40.279.356.445
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.957.865.835	4.934.690.974
Cộng	97.444.883.674	55.984.921.796

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	101.215.647	102.739.145
Cộng	101.215.647	102.739.145

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
- Chi phí lãi vay	14.223.056.859	14.757.900.491
- Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	95.194.800	63.463.200
- Chi phí tài chính khác	359.402.752	
Cộng	14.677.654.411	14.821.363.691

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
- Chi phí bằng tiền khác	395.046.915	413.964.913
Cộng	395.046.915	413.964.913

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
- Chi phí nhân viên quản lý	3.247.869.521	4.058.512.915
- Chi phí vật liệu quản lý	279.213.738	265.181.187
- Chi phí đồ dùng văn phòng	6.746.912	-
- Chi phí khấu hao	19.688.172	32.989.104
- Thuế, phí, lệ phí	67.317.395	214.677.457
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	796.518.470	1.131.842.955
- Chi phí quản lý khác	151.736.704	504.536.138
Cộng	4.569.090.912	6.207.739.756

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
- Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	134.586.652	1.818.311.416
- Tiền phạt thực hiện hợp đồng	45.000.000	-
- Lãi phạt chậm trả, chậm nộp	75.666.713	-
- Khấu hao TSCĐ không sử dụng cho SXKD	1.510.125.901	-
- Chi phí khác	4.175.487.392	953.102.138
Cộng	5.940.866.658	2.771.413.554

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
- Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế	(29.587.947.987)	(9.555.701.964)
- Các khoản điều chỉnh (*)	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(29.587.947.987)	(9.555.701.964)
- Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(986)	(319)

(*): Công ty chưa phát sinh các khoản điều chỉnh do đang lỗ sau thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.540.836.234	7.093.499.219
- Chi phí nhân công	5.195.953.387	10.648.662.158
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.974.160.209	3.069.834.924
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.834.355.579	49.530.844.022
- Chi phí khác	2.471.394.156	6.093.809.063
Cộng	18.016.699.565	76.436.649.386

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan

Mối quan hệ của các bên liên quan trong kỳ

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Vũ Thành Kiên	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Đức Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ
- Công ty CP Safi Việt Nam	Ông Nguyễn Đức Thịnh - Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ đồng thời là Giám đốc Công ty CP Safi Việt Nam
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Ngôi sao Châu Á	Ông Nguyễn Đức Thịnh - Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ đồng thời là Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Ngôi sao Châu Á

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
- Ông Nguyễn Đức Thịnh	Vay tiền	1.700.000.000	-
	Trả tiền vay	1.320.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

1. Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư với bên liên quan tại ngày 30/06/2018

Bên liên quan	Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Ông Vũ Thành Kiên	- Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.422.628.893	2.422.628.893
- Ông Nguyễn Đức Thịnh	- Vay và nợ ngắn hạn	380.000.000	-
- Công ty CP Safi Việt Nam	- Phải thu ngắn hạn khác - Phải thu dài hạn khác	8.000.000.000 11.700.000.000	8.000.000.000 11.700.000.000
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Ngôi sao Châu Á	- Phải thu dài hạn khác	18.000.000.000	18.000.000.000

Thu nhập của các thành viên Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc	707.725.455	673.654.547
Cộng	707.725.455	673.654.547

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤTMẫu số **B-09** - DN/HN**2. Báo cáo bộ phận**

Do Công ty chủ yếu hoạt sản xuất kinh doanh tại một địa bàn là khu vực Miền Bắc. Do đó Công ty trình bày thông tin bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh.

2.1. Thông tin bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh

	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ	Cộng
KẾT QUẢ KINH DOANH				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	9.768.591.679	80.097.338.306	4.952.683.374	94.818.613.359
Giá vốn hàng bán	(26.329.550.629)	(67.157.467.210)	(3.957.865.835)	(97.444.883.674)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	(16.560.958.950)	12.939.871.096	994.817.539	(2.626.270.315)
Chi phí không phân bổ	-	-	-	(4.964.137.827)
Doanh thu tài chính	-	-	-	101.215.647
Chi phí tài chính	-	-	-	(14.677.654.411)
Lợi nhuận từ Công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	-
Thu nhập khác	-	-	-	-
Chi phí khác	-	-	-	(5.940.866.658)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	(28.107.713.564)
Chi phí thuế	-	-	-	(1.821.844.287)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	(29.929.557.851)
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	198.585.683.558	237.747.900.846	80.819.265.308	517.152.849.712
Tài sản không phân bổ	-	-	-	533.201.617.263
Tổng tài sản	-	-	-	1.050.354.466.975
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả bộ phận	82.473.185.654	96.754.066.566	96.441.687.156	275.668.939.376
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	679.059.400.804
Tổng nợ phải trả	-	-	-	954.728.340.180

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

2.2 Thông tin bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty là kinh doanh trong nước và chủ yếu trên một địa bàn nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. Công cụ tài chính

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

3.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.118.435.026	5.298.100.530
Phải thu khách hàng và phải thu khác	250.823.793.283	266.561.820.031
Đầu tư ngắn hạn	96.280.223.549	96.375.418.349
Đầu tư dài hạn	231.714.729.102	231.714.729.102
Cộng	579.937.180.960	599.950.068.012
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	259.441.405.015	268.382.720.561
Phải trả người bán và phải trả khác	280.388.368.837	305.107.553.236
Chi phí phải trả	215.711.578.072	201.488.521.213
Cộng	755.541.351.924	774.978.795.010

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

3.2. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu 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 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

3.3. Quản lý rủi ro tài chính

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 cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

3.3.1 Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Mẫu số B 09 - DN/HN****3.3.2 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

3.3.3 Quản lý 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.

3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Số dư cuối kỳ			
Các khoản vay	259.441.405.015	-	259.441.405.015
Phải trả người bán và phải trả khác	279.087.258.837	1.301.110.000	280.388.368.837
Chi phí phải trả	215.711.578.072	-	215.711.578.072
Cộng	754.240.241.924	1.301.110.000	755.541.351.924
Số dư đầu kỳ			
Các khoản vay	266.382.720.561	2.000.000.000	268.382.720.561
Phải trả người bán và phải trả khác	303.806.443.236	1.301.110.000	305.107.553.236
Chi phí phải trả	201.488.521.213	-	201.488.521.213
Cộng	771.677.685.010	3.301.110.000	774.978.795.010
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Số dư cuối kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.118.435.026	-	1.118.435.026
Phải thu khách hàng và phải thu khác	238.734.629.272	12.089.164.011	250.823.793.283
Đầu tư ngắn hạn	96.280.223.549	-	96.280.223.549
Đầu tư dài hạn	-	231.714.729.102	231.714.729.102
Cộng	336.133.287.847	243.803.893.113	579.937.180.960
Số dư đầu kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.298.100.530	-	5.298.100.530
Phải thu khách hàng và phải thu khác	254.472.656.020	12.089.164.011	266.561.820.031
Đầu tư ngắn hạn	96.375.418.349	-	96.375.418.349
Đầu tư dài hạn	-	231.714.729.102	231.714.729.102
Cộng	356.146.174.899	243.803.893.113	599.950.068.012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần trình bày trên Báo cáo

5. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 30/06/2018.

6. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Kiểm toán An Việt. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017.

Đề nhất quán với số liệu cuối kỳ, một số chỉ tiêu đầu kỳ đã được phân loại và trình bày lại cho phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể:

Mã số	Đầu kỳ		
	Trước khi trình bày lại	Sau khi trình bày lại	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
TÀI SẢN			
B. Tài sản dài hạn			
I. Các khoản phải thu dài hạn			
6. Phải thu dài hạn khác	216	30.089.164.011	223.803.893.113
V. Đầu tư tài chính dài hạn			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	91.788.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	121.926.729.102	20.000.000.000
NGUỒN VỐN			
C. Nợ phải trả			
I. Nợ ngắn hạn			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	12.147.643.062	201.488.521.213
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	301.407.470.463	112.066.592.312



Vũ Thành Kiên
Tổng Giám đốc
Ngày 13 tháng 08 năm 2018

Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hạnh
Người lập biểu