

CÔNG TY 2019.03  
C PHN  
VINACONE .29 17:  
X 39 32:24

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

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

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4-5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6-7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10-33

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

#### Hội đồng quản trị

Ông Phan Đình Phong	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Thịnh	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 01/02/2019)
Ông Vũ Thành Kiên	Ủy viên
Bà Phạm Thị Huyền Trang	Ủy viên
Ông Hán Thành Công	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 01/02/2019)
Ông Nguyễn Bảo Trung	Ủy viên (hỗ nhiệm ngày 01/02/2019)

#### Ban Giám đốc

Ông Vũ Thành Kiên	Tổng Giám đốc
Ông Hán Thành Công	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/02/2019)
Ông Nguyễn Đức Thịnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/02/2019)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ kế toán có liên quan được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

---

**Vũ Thành Kiên**  
**Tổng giám đốc**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019*

1/1/2019 5:24:59 PM

Số: 75/2019/BCKT-AVI-TC1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:**

- Các cổ đông
- Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
- Công ty Cổ phần Vinaconex 39

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 (gọi tắt là "Công ty") và Công ty con được lập ngày 29/03/2019 từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khó đòi, cụ thể: Phải thu của khách hàng số tiền khoảng 43,4 tỷ đồng; Ứng trước cho các tổ đội thi công với số tiền là khoảng 53,91 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 năm 2018 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 97,31 tỷ đồng. Theo đó, nếu Công ty trích dự phòng ở mức tối đa như trên thì kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2018 của Công ty sẽ giảm số tiền tương ứng.

Tại ngày 31/12/2018, 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 trong 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 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) với tổng mức đầu tư là 17.620 triệu đồng. 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 4.658.459.180 đồng. 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. 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. 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 đang hoạt động nói trên.

#### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng có thể có của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex 39 và các công ty con tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã nêu tại thuyết minh số 9 về Các khoản nợ tồn đọng và thuyết minh số 7 về Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính: Đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm 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 ứng vốn 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 4 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục mặc dù tại ngày 31/12/2018 Công ty có số Lũy kế khoảng 251,003 tỷ đồng tương ứng 83,66% vốn điều lệ, số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá số dư tài sản ngắn hạn khoảng 224,803 tỷ đồng, số dư nợ vay ngân hàng quá hạn chưa thanh toán với số tiền khoảng 227 tỷ đồng và lãi vay ngân hàng chưa chi trả với số tiền khoảng 229,67 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 và dịch vụ cho thuê tài sản, 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 dốc sức 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 kèm theo chưa bao gồm bất cứ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nêu trên.



**Nguyễn Thương**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKIEN Kiểm toán 0308-2018-055-1

**Tạ Thị Thảo**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 3676-2016-055-1

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019*

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

**MÃ SỐ B01 – DN/HN**  
*Đơn vị tính: VND*

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>654.580.699.442</b>	<b>794.791.827.069</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.192.904.744</b>	<b>5.298.100.530</b>
1. Tiền	111	5	1.192.904.744	5.298.100.530
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>96.237.914.749</b>	<b>96.375.418.349</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	10	1.163.492.000	1.163.492.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	10	(1.057.720.000)	(920.216.400)
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	10	96.132.142.749	96.132.142.749
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>360.178.307.134</b>	<b>385.687.355.000</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	164.005.349.380	187.914.711.019
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		129.790.074.167	131.214.698.980
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	75.263.721.949	75.438.783.363
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(8.880.838.362)	(8.880.838.362)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>195.693.803.858</b>	<b>307.308.327.519</b>
1. Hàng tồn kho	141		195.693.803.858	307.308.327.519
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.277.768.957</b>	<b>122.625.671</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	-	122.625.671
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.277.768.957	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>372.869.815.860</b>	<b>364.883.844.570</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>219.103.893.113</b>	<b>223.803.893.113</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	219.103.893.113	223.803.893.113
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>15.221.461.446</b>	<b>19.396.759.853</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	15.221.461.446	19.377.013.041
- Nguyên giá	222		56.185.538.820	57.090.376.915
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.964.077.374)	(37.713.363.874)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	19.746.812
- Nguyên giá	228		141.555.000	141.555.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141.555.000)	(121.808.188)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>44.106.685.499</b>	<b>19.153.712.007</b>
- Nguyên giá	231		47.858.239.462	20.799.762.322
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.751.553.963)	(1.646.050.315)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>13.442.403.282</b>	<b>14.326.440.812</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.414.184.355	1.335.988.355
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	12.028.218.927	12.990.452.457
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>60.995.372.520</b>	<b>68.203.038.785</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	60.437.994.891	66.119.650.155
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		557.377.629	2.083.388.630
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.027.450.515.302</b>	<b>1.159.675.671.639</b>

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

MÃ SỐ B01 - DN/HN  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>953.164.872.327</b>	<b>1.034.397.836.636</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>879.383.945.573</b>	<b>955.512.090.298</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	170.538.935.108	191.739.850.924
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	105.825.905.466	166.569.513.284
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	12.619.167.604	12.820.251.577
4. Phải trả người lao động	314		3.547.553.175	3.756.993.440
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	229.617.129.656	201.488.521.213
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	108.121.690.320	112.066.592.312
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	248.425.917.257	266.382.720.561
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		687.646.987	687.646.987
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>73.780.926.754</b>	<b>78.885.746.338</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	70.479.816.754	75.584.636.338
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	1.301.110.000	1.301.110.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>74.285.642.975</b>	<b>125.277.835.003</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>74.285.642.975</b>	<b>125.277.835.003</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	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	22	15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	22	4.527.319.614	4.527.319.614
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	22	1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	22	(251.003.200.949)	(200.789.912.098)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		(200.789.912.462)	(166.642.967.381)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(50.213.288.487)	(34.147.004.717)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.568.519.680	5.347.422.857
<b>TỔNG CỘNG NGLÒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.027.450.515.302</b>	<b>1.159.675.671.639</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Người lập

Đoàn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Hạnh

Tổng giám đốc



Vũ Thành Kiên



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

**MẪU SỐ B02- DN/ĐN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	110.468.882.510	266.654.787.250
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		110.468.882.510	266.654.787.250
4. Giá vốn hàng bán	11	24	108.563.990.927	253.038.444.849
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.904.891.583	13.616.342.401
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		257.214.965	1.747.864.901
7. Chi phí tài chính	22	25	34.186.880.758	30.187.093.632
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		32.850.131.907	30.144.784.832
9. Chi phí bán hàng	25	26	413.933.590	1.863.249.349
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	13.301.550.772	11.633.478.219
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(45.740.258.572)	(28.319.613.898)
12. Thu nhập khác	31		258.322.089	45.000.000
13. Chi phí khác	32		4.735.686.638	4.283.088.849
14. Lợi nhuận khác	40		(4.477.364.549)	(4.238.088.849)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(50.217.623.121)	(32.557.702.747)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(751.442.548)	3.068.554.693
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.526.011.090	(618.283.977)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(50.992.191.663)	(35.007.973.463)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(50.213.288.487)	(34.325.484.463)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(778.903.176)	(682.489.000)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	(1.674)	(1.144)

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Đoàn Thị Huyền

Nguyễn Thị Kim Hạnh

Vũ Thành Kiên

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 – DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Mẫu số B03 – DN/HN	
		Năm 2018	Năm 2017
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(50.217.623.121)	(32.557.702.747)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.280.802.055	6.011.285.695
- Các khoản dự phòng	03	137.503.600	42.308.800
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(411.760.420)	(1.747.864.901)
- Chi phí lãi vay	06	32.850.131.907	30.144.784.832
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(11.360.945.979)	1.892.811.679
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	30.457.289.910	(88.439.243.855)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	84.477.850.521	119.755.673.431
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(95.422.236.314)	(62.507.696.633)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	5.804.280.935	4.381.567.887
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(1.491.366.366)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(516.391.975)	(1.897.021.869)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	829.320.067
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(5.222.225)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	13.439.847.098	(27.481.177.884)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	154.545.455	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	340.000.000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	(41.939.820.000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	74.150.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	257.214.965	313.814.433
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	411.760.420	32.863.994.433
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
2. Tiền thu từ đi vay	33	7.240.000.000	16.132.877.500
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(25.196.803.304)	(21.035.022.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(17.956.803.304)	(4.902.145.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(4.105.195.786)	480.671.549
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.298.100.530	4.817.428.981
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1.192.904.744	5.298.100.530

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Người lập



Đoàn Thị Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Hạnh

Tổng giám đốc



Vũ Thành Kiên

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinaconex 39 ("Công ty") được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC từ ngày 26/07/2017. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103015409 ngày 15/01/2007, Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất ngày 26/07/2017. Vốn điều lệ của Công ty là 300 tỷ đồng tương ứng với 30 triệu cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là PVV.

**Hoạt động kinh doanh chính của Công ty**

- 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.

**Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Đối với hoạt động xây lắp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc Công ty**

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1, Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có các công ty con như sau:

<u>Công ty con</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Vốn góp tại 31/12/2018</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV	Tòa nhà CT2A, Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	38.660.000.000	77,32%

**2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT - BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả 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.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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 mẹ và các công ty con khác là giống nhau.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát 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. 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.

##### **Đánh giá về khả năng hoạt động liên tục của Công ty**

Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty được lập theo giá gốc dựa trên nguyên tắc kế toán hoạt động liên tục mặc dù trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 Công ty tiếp tục gặp một số khó khăn về tài chính thể hiện: Tại ngày 31/12/2018 Công ty có số Lỗ lũy kế khoảng 251,003 tỷ đồng chiếm xấp xỉ 83,66% vốn điều lệ, số dư nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn khoảng 224,803 tỷ đồng, các khoản đầu tư đã hết hạn chưa thu hồi được với số tiền khoảng 96,132 tỷ đồng (ngoài ra, lãi của khoản đầu tư này chưa thu hồi được với số tiền khoảng 20 tỷ đồng); các khoản đầu tư, hợp tác kinh doanh khác đang chậm tiến độ với số tiền khoảng 111,78 tỷ đồng; nợ vay ngân hàng quá hạn chưa thanh toán với số tiền khoảng 227 tỷ đồng; lãi vay ngân hàng chưa chi trả với số tiền khoảng 229,67 tỷ đồng và các vấn đề khác có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán của Công ty trong 12 tháng tiếp theo. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty cam kết tiếp tục tìm kiếm các dự án mới, đẩy nhanh tiến độ các dự án hiện tại, làm việc với ngân hàng và các chủ nợ để gia hạn các khoản nợ đến hạn thanh toán. Do đó Ban Giám đốc tin tưởng báo cáo tài chính năm 2018 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động liên tục là phù hợp.

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

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

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

**Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tố phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

**Các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại ttn phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bất huộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Góp vốn liên doanh***

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

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

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị văn phòng	04 - 07
Tài sản cố định khác	05 - 06

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm nhà cửa vật kiến trúc và các tài sản khác được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20
Các tài sản khác	05

#### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### Chi phí trả trước

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê văn phòng trả trước; giá trị công cụ dụng cụ, linh kiện loại nhỏ xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ 1 năm trở lên; chi phí trả trước để được chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex theo hợp đồng Li-xăng ký giữa hai bên.

Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tại Tầng 12 - Tòa nhà Vinaconex 9 - Đường Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh tương ứng với thời hạn thuê 46 năm.

Chi phí trả trước để nhận chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ phù hợp với thời gian chuyển giao theo hợp đồng là 20 năm.

Chi phí trả trước của Công trình Tạp chí Cộng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng thời gian phân bổ doanh thu khai thác công trình trong thời gian 20 năm.

#### Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...



Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

#### **Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm: các khoản đi vay, nợ thuê tài chính và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thương mại (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tố (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

#### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận sau khi bất động sản đã được xây dựng hoàn tất, phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác.

Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

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

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

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định

#### **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 ngày kết thúc niên độ 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.

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm thu tiền trong các hợp đồng cho thuê văn phòng tại tầng 12 - tòa nhà Vinaconex 9 - đường Phạm Hùng - Từ Liêm và tiền thu từ hợp đồng cho thuê văn phòng cao ốc 19 Phạm Ngọc Thạch - Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi phát sinh trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng để hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa hình thành nguyên giá của tài sản đó. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng trong thời gian quá trình đầu tư, sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu và cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào trạng thái sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Tất cả chi phí lãi vay khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi các chi phí này phát sinh.

#### **Thuế**

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời cần 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.

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

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

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

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

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

#### Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chỉ phối của một công ty khác (cùng thuộc Tổng công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty; những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

## 5. TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	1.145.418	233.390.059
Tiền gửi ngân hàng	1.191.759.326	5.064.710.471
<b>Cộng</b>	<b>1.192.904.744</b>	<b>5.298.100.530</b>

## 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	50.551.642.770	50.551.642.770
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	36.090.164.131	36.090.164.131
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	28.357.635.855	28.357.635.855
Công ty Cổ phần Đầu tư và kỹ thuật Vinacorex	7.471.997.696	8.191.995.016
Các khách hàng khác	41.533.908.928	64.723.273.247
<b>Cộng</b>	<b>164.005.349.380</b>	<b>187.914.711.019</b>

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

## 7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	229.055.403	-	351.510.248	-
Công cụ, dụng cụ	429.178.000	-	429.178.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	174.905.936.387	-	217.205.696.695	-
Thành phẩm	20.129.634.068	-	89.321.942.576	-
<b>Cộng</b>	<b>195.693.803.858</b>	<b>-</b>	<b>307.308.327.519</b>	<b>-</b>

### Chi tiết số dư thành phẩm bất động sản

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tòa nhà PVV - Vinapharm	17.951.519.180	85.359.239.918
Tòa nhà CT2A	1.435.943.073	1.421.776.801
Tòa nhà CT2B	742.171.815	2.540.925.857
<b>Cộng</b>	<b>20.129.634.068</b>	<b>89.321.942.576</b>

### Chi tiết số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công trình nhà máy nhiên liệu Ethanol, Phú Thọ	16.451.582.866	16.312.491.957
Công trình Khách sạn Lam Kinh - Thanh Hoá	31.667.903.296	31.667.903.296
Dự án Khu cảng Thái Bình	24.979.474.335	21.906.248.499
Công trình Nhiệt điện Vũng Áng	28.049.853.401	28.049.853.401
Công trình Đường vào trung tâm điện lực Thái Bình	8.488.669.000	8.461.000.000
Công trình 24 Căn biệt thự Nghi Sơn Thanh Hoá	6.525.439.551	6.525.439.551
Nhà máy sợi Đình Vũ	7.658.732.713	7.658.732.713
Khách sạn Nucimex Nam Định	7.192.106.928	7.192.106.928
Công trình đường cao tốc Hà Nội-Lào Cai	-	9.243.878.381
Công trình quốc lộ 3	-	4.476.716.752
Các công trình khác	43.892.174.297	75.711.325.217
<b>Cộng</b>	<b>174.905.936.387</b>	<b>217.205.696.695</b>

Một số công trình đang chậm tiến độ như công trình khách sạn Lam Kinh, công trình 24 căn biệt thự Nghi Sơn-Thanh Hoá, công trình đường vào Trung tâm điện lực Thái Bình... đang tạm dừng thi công liên quan đến 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, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đang tiếp tục làm việc với đối tác và chủ đầu tư để sớm hoàn thành các hạng mục dở dang, quyết toán khối lượng hoàn thành trong thời gian tới.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MÃ SỐ B09-DN/TIN

**8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Nợ bán</b>	75.263.721.949	(4.860.638.459)	75.438.783.363	(4.860.638.459)
- Lạm ứng	6.574.437.036	-	8.387.443.399	-
- Kỳ cược, kỳ quỹ	13.991.762.642	-	17.800.250.400	-
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
- Các ngân hàng khác	991.762.642	-	4.800.250.400	-
- 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	-
- Các khoản chi hệ phí dịch vụ lợi chung cư CT2A, CT2B và PVV - Vinafarm	5.906.514.242	-	4.141.972.804	-
- Công ty Cổ phần Safi Việt Nam (i)	12.700.000.000	-	8.000.000.000	-
- Các khoản khác	12.622.096.265	(1.530.638.459)	13.640.204.996	(1.530.638.459)
<b>Dài hạn</b>	219.103.893.113	-	223.803.893.113	-
- Công ty Cổ phần Dầu tư Đông Phát (ii)	91.788.000.000	-	91.788.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO (iii)	101.926.729.102	-	101.926.729.102	-
- Công ty Cổ phần Dầu tư phát triển Ngôi sao Châu Á (iv)	25.000.000.000	-	18.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Safi Việt Nam	-	-	11.700.000.000	-
- Các khoản khác	389.164.011	-	389.164.011	-
<b>Cộng</b>	294.367.615.062	(4.860.638.459)	299.242.676.476	(4.860.638.459)

(i) Là khoản phải thu tiền chuyển nhượng cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Đông Thành.

(ii) Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 14/2012/HĐHTKD ký ngày 10/02/2012 với Công ty Cổ phần Dầu tư Đông Phát về việc đầu tư dự án Nhà ở hỗn hợp cao tầng tại Ô quy hoạch A3-5 xã Tam Hiệp và xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, thành phố 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 Cổ phần Vinaconex 39 (PVV) sẽ góp vốn với số tiền 95 tỷ đồng.

(iii) Góp vốn theo Hợp đồng liên kết kinh doanh số 150/HĐLK-2010 ký năm 2010 với Công ty Cổ phần Dầu 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MÃ SỐ B09- DN/HN

(iv) Khoản góp vốn giải 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 Đâu Thượng, Hà Nội với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Ngôi sao Châu Á. Việc góp vốn không thành lập pháp nhân mới và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Ngôi sao Châu Á là chủ đầu tư của dự án, Công ty CP Vinaconex 39 là tổng thầu. Giai đoạn đầu, Công ty Cổ phần Vinaconex 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 đo đạc vị trí và lập, thẩm tra và được phê duyệt.

**9. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ QUẢ HẠN VÀ CÔNG NỢ ĐANG CHỜ QUYẾT TOÁN**

	Thời gian phát sinh	31/12/2018		Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
		Năm	Năm							
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>										
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thành	Trên 3 năm		143.532.166.647	134.651.328.285	(8.880.838.362)	149.417.210.435	50.551.642.770	-	140.536.372.073	(8.880.838.362)
Hồ			50.551.642.770	50.551.642.770	-	50.551.642.770	50.551.642.770	-	50.551.642.770	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	Trên 3 năm		42.250.802.590	37.390.164.131	(4.860.638.459)	40.950.802.590	36.090.164.131	-	36.090.164.131	(4.860.638.459)
- Phải thu về thanh nợ	Trên 3 năm		36.090.164.131	36.090.164.131	-	36.090.164.131	36.090.164.131	-	36.090.164.131	-
- Phải thu về cổ tức và các khoản khác	Trên 3 năm		6.160.638.459	1.300.000.000	(4.860.638.459)	4.860.638.459	28.357.645.855	-	28.357.645.855	(4.860.638.459)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	Trên 3 năm		28.357.645.855	28.357.645.855	-	28.357.645.855	28.357.645.855	-	28.357.645.855	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm		22.372.075.432	18.351.875.529	(4.020.199.903)	29.557.119.220	121.454.791.908	-	25.536.919.317	(4.020.199.903)
<b>Trả trước cho người bán</b>			<b>128.354.054.208</b>	<b>128.354.054.208</b>	-	<b>121.454.791.908</b>	<b>121.454.791.908</b>	-	<b>121.454.791.908</b>	-
Đối tượng đối thi công	Trên 3 năm		88.560.134.473	88.560.134.473	-	76.505.207.822	76.505.207.822	-	76.505.207.822	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PVV Sài Gòn	Trên 3 năm		9.033.537.664	9.033.537.664	-	9.033.537.664	9.033.537.664	-	9.033.537.664	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vật liệu PVV	Trên 3 năm		4.298.046.763	4.298.046.763	-	4.298.046.763	4.298.046.763	-	4.298.046.763	-
Các nhà cung cấp khác	Trên 3 năm		26.462.335.308	26.462.335.308	-	31.617.999.659	31.617.999.659	-	31.617.999.659	-
<b>Cộng</b>			<b>271.986.220.855</b>	<b>263.005.382.493</b>	<b>(8.880.838.362)</b>	<b>270.872.002.343</b>	<b>261.991.163.981</b>	<b>(8.880.838.362)</b>	<b>261.991.163.981</b>	<b>(8.880.838.362)</b>

Tại ngày 31/12/2018, các khoản công nợ có thời gian phát sinh trên 3 năm chủ yếu là các khoản công nợ liên quan đến các công trình xây dựng tạm dừng, thi công lâu ngày nhưng chưa được quyết toán như khoản công nợ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường, Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thành Hòa, ... Công ty tiếp tục theo dõi, phân tích, đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ phải thu quá hạn và trích lập dự phòng phải thu khó đòi với các khoản công nợ không có khả năng thu hồi. Ngoài ra, Công ty có một số khoản công nợ phải thu khó đòi, cụ thể: Phải thu của khách hàng số tiền khoảng 43,4 tỷ đồng; Ứng trước cho các tổ đội thi công liên quan đến các công trình đã quyết toán với số tiền là khoảng 53,91 tỷ đồng; các khoản công nợ phải thu này phần lớn không được đối chiếu và 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 ngừng 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 năm 2018 liên quan đến các khoản nợ phải thu khó đòi này

## 10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (số lượng cổ phiếu nắm giữ: 105.772 cổ phiếu)	1.163.492.000	105.772.000	(1.057.720.000)	243.275.600
<b>Cộng</b>	<b>1.163.492.000</b>	<b>105.772.000</b>	<b>(1.057.720.000)</b>	<b>243.275.600</b>

## Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị VND	Giá gốc VND	Giá trị VND
Tiền gửi có kỳ hạn	4.504.866.492	4.504.866.492	4.504.866.492	4.504.866.492
Công ty Cổ phần Dầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ (*)	91.627.276.257	91.627.276.257	91.627.276.257	91.627.276.257
<b>Cộng</b>	<b>96.132.142.749</b>	<b>96.132.142.749</b>	<b>96.132.142.749</b>	<b>96.132.142.749</b>

(\*) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Dầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ theo hợp đồng ủy thác vốn số 30/10/2013/UTQLV/HTT ngày 30/10/2013 và biểu bản thỏa thuận 3 bên số 01-11/11/TT/HTT - KSBTB ngày 11/11/2013 giữa Công ty Cổ phần Dầu tư F.I.T, Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC (nay đổi tên là Công ty Cổ phần Vinaconex 39) và Công ty Cổ phần Dầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ. Theo đó, Công ty Cổ phần Dầu 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 Ngân hàng Nhà nước cộng biểu độ 0,5% cho Công ty. Đến thời điểm 31/12/2018, hợp đồng này đã quá hạn nhưng Công ty chưa nhận lại được khoản tiền ủy thác trên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MÃU SỐ B09- DN/HN

**Bầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2018		01/01/2018			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thành phố Xanh	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>

Khoản góp vốn vào Công ty TNHH Thành phố Xanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư dự án khu nhà ở chung cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9 - Thành phố Hồ Chí Minh - Sunflower City. Theo đó, Công ty sẽ nắm giữ 51% quyền sở hữu trong dự án sau khi góp đủ vốn theo tiến độ hợp đồng (tương đương với 5.992.500 Đô la Mỹ). 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. Công ty sẽ tiếp tục tham gia dự án Sun Flower City.

**II. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH****NGUYỄN GIÁ**

Tại ngày 01/01/2018  
Thanh lý, nhượng bán

Tại ngày 31/12/2018

**GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ**

Tại ngày 01/01/2018  
Khấu hao trong năm  
Thanh lý, nhượng bán

Tại ngày 31/12/2018

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày 01/01/2018

Tại ngày 31/12/2018

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng

Mô tả	Thiết bị		TSCĐ khác		Tổng	
	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	TSCĐ khác	Tổng	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	56.327.024.123	497.085.888	266.266.904	266.266.904	57.090.376.915	57.090.376.915
Giá trị hao mòn lũy kế	(904.838.095)	-	-	-	(904.838.095)	(904.838.095)
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>55.422.186.028</b>	<b>497.085.888</b>	<b>266.266.904</b>	<b>266.266.904</b>	<b>56.185.538.820</b>	<b>56.185.538.820</b>
Nguyên giá	36.955.535.729	491.561.241	266.266.904	266.266.904	37.713.563.874	37.713.563.874
Giá trị hao mòn lũy kế	4.150.026.948	5.524.647	-	-	4.155.551.595	4.155.551.595
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>40.200.724.582</b>	<b>497.085.888</b>	<b>266.266.904</b>	<b>266.266.904</b>	<b>40.964.077.374</b>	<b>40.964.077.374</b>
Nguyên giá	19.371.488.394	5.524.647	-	-	19.377.013.041	19.377.013.041
Giá trị hao mòn lũy kế	15.221.461.446	-	-	-	15.221.461.446	15.221.461.446
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>7.085.239.499</b>	<b>497.085.888</b>	<b>266.266.904</b>	<b>266.266.904</b>	<b>7.848.592.291</b>	<b>7.848.592.291</b>



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

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2018	16.669.180.048	4.130.582.274	20.799.762.322
Tăng trong năm	27.058.477.140	-	27.058.477.140
Tại ngày 31/12/2018	43.727.657.188	4.130.582.274	47.858.239.462
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LUY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2018	819.933.859	826.116.456	1.646.050.315
Khấu hao trong năm	1.279.387.192	826.116.456	2.105.503.648
Tại ngày 31/12/2018	2.099.321.051	1.652.232.912	3.751.553.963
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2018	15.849.246.189	3.304.465.818	19.153.712.007
Tại ngày 31/12/2018	41.628.336.137	2.478.349.362	44.106.685.499

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	-	122.625.671
Dài hạn	60.437.994.891	66.119.650.155
Chi phí thuê văn phòng	8.505.559.594	8.730.974.674
Thương hiệu nhượng quyền Vinacorex	3.065.342.467	3.365.342.467
Chi phí đầu tư công trình Tập chí Cộng sản (*)	48.243.029.095	51.714.675.375
Chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa khác	624.063.735	2.308.657.639
<b>Cộng</b>	<b>60.437.994.891</b>	<b>66.242.275.826</b>

(\*) Chi phí đầu tư công trình Tập chí Cộng sản theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập chí Cộng sản, theo đó hai bên cùng nhau hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí Văn phòng Tập 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 Tập chí Cộng sản). Sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty đã cho đối tác khác thuê lại với thời gian 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 (xem thuyết minh số 20).

## 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Nhà máy chế biến gỗ Yên Mô - Ninh Bình (*)	12.028.218.927	12.028.218.927
Các khoản khác	-	962.233.530
<b>Cộng</b>	<b>12.028.218.927</b>	<b>12.990.452.457</b>

(\*) Đây là khoản chi phí mua lại nhà máy gỗ ván ép Yên Mô - Ninh Bình tại Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV (PVV IC). Công ty PVV IC đã ký hợp đồng vay vốn dài hạn 48 tháng từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn để tài trợ cho Dự án với số tiền 12.400 triệu đồng. Đến thời điểm hiện

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MÃ SỐ B09 – DN/HN

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

tại dự án vẫn ngừng hoạt động và tổng chi phí đầu tư của Dự án đã phát sinh là 12.028.218.927 đồng, khoản trả trước cho người bán là Công ty Cổ phần Cơ khí Nông nghiệp Yên Mô với số tiền là 4.658.459.180 đồng liên quan đến việc chuyển nhượng nhưng chưa có biên bản làm việc giữa hai bên về việc tiếp tục triển khai hoặc hoàn trả số tiền ứng trước này. Hiện chưa có quyết định nào của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty PVVIC về phương án xử lý giá trị đầu tư Dự án Yên Mô cũng như đánh giá tổn thất từ việc đầu tư Dự án này.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	12.121.825.170	12.121.825.170	13.321.825.170	13.321.825.170
Tạp chí cộng sản	12.899.128.398	12.899.128.398	7.907.089.930	7.907.089.930
Các nhà cung cấp khác	145.517.981.540	145.517.981.540	170.510.935.824	170.510.935.824
<b>Cộng</b>	<b>170.538.935.108</b>	<b>170.538.935.108</b>	<b>191.739.850.924</b>	<b>191.739.850.924</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền nhận theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	19.449.131.381	73.479.767.422
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	59.681.409.815	64.935.586.043
BQIDA các công trình xây dựng phía Bắc	22.143.379.596	22.143.379.596
Các đối tượng khác	4.551.984.674	6.010.780.223
<b>Cộng</b>	<b>105.825.905.466</b>	<b>166.569.513.284</b>

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

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	5.875.314.810	1.405.806.796	5.596.006.192	1.685.115.414
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5.440.260.061	(751.442.548)	516.391.975	4.172.425.538
Thuế Thu nhập cá nhân	242.648.836	119.004.581	-	361.653.417
Các loại thuế khác	1.262.027.870	5.643.945.365	506.000.000	6.399.973.235
<b>Cộng</b>	<b>12.820.251.577</b>	<b>6.417.314.194</b>	<b>6.618.398.167</b>	<b>12.619.167.604</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Là khoản lãi vay trích trước phải trả cho các ngân hàng liên quan đến các khoản vay của Công ty mẹ và công ty con.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 – DN/HN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với bản cáo tài chính kèm theo***19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>108.121.690.320</b>	<b>112.066.592.312</b>
Kinh phí công đoàn	583.989.197	542.382.503
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	4.508.790.256	4.213.717.432
Lãi vay phải trả	-	-
Cổ tức phải trả	4.742.151.000	4.742.151.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (*)	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty TNHH MTV QLN & KTTS NH TMCP Đại chúng VN - PAMC	-	5.923.284.245
Phí bảo trì chung cư CT2A, CT2B và PVV - Vinafarm	14.121.319.117	13.748.090.182
Các khoản phải trả phải nộp khác	4.165.440.750	2.896.966.950
<b>Dài hạn</b>	<b>1.301.110.000</b>	<b>1.301.110.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.301.110.000	1.301.110.000
<b>Cộng</b>	<b>109.422.800.320</b>	<b>113.367.702.312</b>

(\*) Khoản tạm ứng vốn từ Ngân hàng TMCP Đại Dương theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký giữa Công ty và Ngân hàng, kỳ hạn là 36 tháng kể từ ngày 29 tháng 8 năm 2010 với mục đích tài trợ cho Dự án xây dựng của Công ty. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, hai bên vẫn chưa thực hiện gia hạn cho hợp đồng đầu tư này.

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Tạp chí Cộng Sản (1)	62.978.518.045	67.885.935.033
Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Vinacorex 9 (2)	7.501.298.709	7.698.701.305
<b>Cộng</b>	<b>70.479.816.754</b>	<b>75.584.636.338</b>

(1) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại Tòa nhà Cơ quan thường trực Công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng số 03/PVFC-PVC VINACONEX ngày 10 tháng 12 năm 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 1 tháng 7 năm 2011 (xem Thuyết minh số 13).

(2) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại tầng 12 tòa nhà Vinacorex 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**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MẪU SỐ B09 – DN/HH

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	266.382.720.561	266.382.720.561	5.240.000.000	23.196.803.304	248.425.917.257	248.425.917.257
Ngân hàng TMCP Quốc tế	4.415.272.000	4.415.272.000	-	-	4.415.272.000	4.415.272.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	69.363.237.819	69.363.237.819	-	-	69.363.237.819	69.363.237.819
Công ty Cổ phần đầu tư Thế kỷ	46.479.047.927	46.479.047.927	-	-	46.479.047.927	46.479.047.927
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	3.820.000.000	3.820.000.000	-	280.000.000	3.540.000.000	3.540.000.000
	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty BOT giao thông vận tải Sài Gòn	4.160.000.000	4.160.000.000	-	960.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
Vay cá nhân	12.416.258.933	12.416.258.933	5.240.000.000	3.120.000.000	14.536.258.933	14.536.258.933
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	123.728.903.882	123.728.903.882	-	18.836.803.304	104.892.100.578	104.892.100.578
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	112.682.432.694	112.682.432.694	-	18.836.803.304	93.845.629.390	93.845.629.390
	11.046.471.188	11.046.471.188	-	-	11.046.471.188	11.046.471.188
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay cá nhân	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Đại học Đông Đô	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-
	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>268.382.720.561</b>	<b>268.382.720.561</b>	<b>7.240.000.000</b>	<b>25.196.803.304</b>	<b>250.425.917.257</b>	<b>250.425.917.257</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 39**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MÃU SỐ B09 – DN/HN

Nợ quá hạn chưa thanh toán như sau:

	31/12/2018		01/01/2018	
	Có	Lãi	Có	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở	69.363.237.819	44.922.232.993	69.363.237.819	38.592.834.257
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	140.324.677.317	167.756.521.191	159.161.480.621	148.682.321.669
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	2.000.000.000	2.451.000.003	2.000.000.000	2.065.722.225
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN LB Nội	4.415.272.000	4.728.353.770	4.415.272.000	4.059.781.380
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - CN Mỹ Đình	11.046.471.188	9.759.021.699	11.046.471.188	8.087.861.682
<b>Cộng</b>	<b>227.149.658.324</b>	<b>229.617.129.656</b>	<b>245.986.461.628</b>	<b>201.488.521.213</b>

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU:**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ khác của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2017	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	4.527.319.614	(167.293.747.702)					
Lỗi trong năm	-	-	-	-	(34.325.484.463)					
Tăng khác	-	-	-	-	829.320.067					
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>15.069.800.000</b>	<b>1.123.204.630</b>	<b>4.527.319.614</b>	<b>(200.789.912.098)</b>					
Lỗi trong năm	-	-	-	-	(50.213.288.487)					
Giảm khác	-	-	-	-	(364)					
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>15.069.800.000</b>	<b>1.123.204.630</b>	<b>4.527.319.614</b>	<b>(251.003.200.949)</b>					

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

**Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**Cổ phiếu**

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đang 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
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	15.637.263.197	25.907.894.827
Doanh thu kinh doanh bất động sản	83.483.743.230	226.547.602.602
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.347.876.083	14.199.289.821
<b>Cộng</b>	<b>110.468.882.510</b>	<b>266.654.787.250</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	29.640.209.445	24.017.017.720
Giá vốn kinh doanh bất động sản	69.401.327.759	205.605.105.157
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.522.453.723	23.416.321.972
<b>Cộng</b>	<b>108.563.990.927</b>	<b>253.038.444.849</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	32.850.131.907	30.144.784.832
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	137.503.600	42.308.800
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.199.245.251	-
<b>Cộng</b>	<b>34.186.880.758</b>	<b>30.187.093.632</b>

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

## 26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí bán hàng	413.933.590	1.863.249.349
Chi phí dịch vụ mua ngoài	413.933.590	1.863.249.349
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>13.301.550.772</b>	<b>11.633.478.219</b>
Chi phí nhân công	5.499.520.047	7.724.787.350
Chi phí vật liệu quản lý	552.691.731	562.843.884
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.271.459	62.315.262
Thuế, phí lệ phí	4.766.629.236	429.567.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.889.447.563	1.750.499.403
Chi phí khác bằng tiền	567.990.736	1.103.464.593
<b>Cộng</b>	<b>13.715.484.362</b>	<b>13.496.727.568</b>

## 27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(50.213.288.487)	(34.325.484.463)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(50.213.288.487)	(34.325.484.463)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(1.674)</b>	<b>(1.144)</b>

## 28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm Công ty có các giao dịch với bên liên quan như sau:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc	562.248.533	1.558.872.729

## 29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

### *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 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 phải trả trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phân vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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

#### Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ 31/12/2018 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2018 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.192.904.744	5.298.100.530
Các khoản đầu tư	20.000.000.000	20.000.000.000
Phải thu của khách hàng	164.005.349.380	187.914.711.019
Phải thu khác	281.886.663.784	286.713.260.273
<b>Cộng</b>	<b>467.084.917.908</b>	<b>499.926.071.822</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	170.538.935.108	191.739.850.924
Chi phí phải trả	229.617.129.656	201.488.521.213
Phải trả khác	85.466.550.750	90.121.361.195
Vay và nợ thuê tài chính	250.425.917.257	268.382.720.561
<b>Cộng</b>	<b>736.048.532.771</b>	<b>751.732.453.893</b>
Trừ đi các khoản dự phòng	(8.880.838.362)	(8.880.838.362)

Ngoài việc thực hiện các biện pháp dự phòng rủi ro theo hướng dẫn hiện hành của Bộ Tài chính đối với các khoản phải thu khó đòi, các khoản đầu tư bị tổn thất, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

#### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của đồng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

#### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc giá trị của đồng tiền tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động do sự biến động về giá trên thị trường. Rủi ro thị trường bị ảnh hưởng bởi các loại: Rủi ro tỷ giá ngoại tệ, rủi ro giá cả khác. Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá trên thị trường.

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa nhất định. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng và bán hàng. Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phái sinh nhằm bảo vệ phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

#### 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.

Công ty đã áp dụng quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07/12/2009 để trích lập dự phòng cho các khoản phải thu quá hạn. Theo đó, mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2017 là 8.880.838.362 đồng (tại ngày 01/01/2017 là 8.880.838.362 đồng).



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

### 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 công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được tương ứng với nguồn vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tình thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh (bao gồm cả gốc và lãi) và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận và được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>		
Phải trả người bán	170.538.935.108	-
Chi phí phải trả	229.617.129.656	-
Phải trả khác	84.165.440.750	1.301.110.000
Vay và nợ thuê tài chính	248.425.917.257	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>732.747.422.771</b>	<b>3.301.110.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>		
Phải trả người bán	191.739.850.924	-
Chi phí phải trả	201.488.521.213	-
Phải trả khác	88.820.251.195	1.301.110.000
Vay và nợ thuê tài chính	266.382.720.561	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>748.431.343.893</b>	<b>3.301.110.000</b>

Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.192.904.744	-
Các khoản đầu tư	-	20.000.000.000
Phải thu của khách hàng	164.005.349.380	-
Phải thu khác	62.782.770.671	219.103.893.113
<b>Cộng</b>	<b>227.981.024.795</b>	<b>239.103.893.113</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.298.100.530	-
Các khoản đầu tư	-	20.000.000.000
Phải thu của khách hàng	187.914.711.019	-
Phải thu khác	62.909.367.160	223.803.893.113
<b>Cộng</b>	<b>256.122.178.709</b>	<b>243.803.893.113</b>

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

Hiện tại, Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý của tất cả các tài sản tài chính và công nợ tài chính của mình do đang chờ Bộ Tài chính có văn bản hướng dẫn việc xác định và trình bày giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính.

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

**31. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 để được kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được trình bày lại cho phù hợp. Chi tiết như sau:

	Mã số	01/01/2018	
		Trước khi	Sau khi
		trình bày lại	trình bày lại
		VND	VND
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>			
<b>TÀI SẢN</b>			
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>			
Phải thu dài hạn khác	216	29.700.000.000	223.414.729.102
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	91.788.000.000	-
Dầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	121.926.729.102	20.000.000.000
<b>NGUỒN VỐN</b>			
<b>Nợ ngắn hạn</b>			
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	12.147.643.062	201.488.521.213
Phải trả ngắn hạn khác	319	301.407.470.463	112.066.592.312

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Đoàn Thị Huyền

Nguyễn Thị Kim Hạnh

Vũ Thành Kiên