

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
10 NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ  
VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	14 - 31

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103018027 ngày 19 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ nhất ngày 17 tháng 12 năm 2007 về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 12 năm 2009 về việc thay đổi cơ cấu vốn điều lệ của cổ đông;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ ba ngày 06 tháng 6 năm 2011 về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ tư ngày 25 tháng 01 năm 2018 về việc thay đổi thông tin của người đại diện theo pháp luật.

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 0243 783 5757
- Fax : 0243 783 5656

**Hoạt động kinh doanh của Công ty là:**

- Quản lý, khai thác các dịch vụ trong khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư: dịch vụ ăn uống, vui chơi, giải trí, thể dục thể thao (trừ loại hình vui chơi giải trí Nhà nước cấm);
- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập và quản lý dự án (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh); tư vấn thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn giám sát lắp đặt các thiết bị điện, thiết bị công nghệ điện công trình dân dụng;
- Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng, phát triển các công trình, dự án: dân dụng, công nghiệp hạ tầng cơ sở, cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường, đô thị, nhà ở, dân cư, điện, nước, điều hòa không khí;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Sản xuất và buôn bán vật liệu xây dựng;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy, nổ, lắp đặt thang máy;
- Kinh doanh dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa theo hợp đồng hoặc tuyến cố định;
- Kinh doanh siêu thị;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Hoàn thiện nội, ngoại thất;
- Quản lý khai thác các dịch vụ trong khu đô thị;
- Lập và thẩm tra dự án đầu tư (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký);

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Tư vấn lựa chọn nhà thầu; tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện;
- Xây dựng công trình công nghệ cao, công trình ngầm;
- Xây dựng công trình công ích;
- Nhận thầu xây lắp các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp tại nước ngoài;
- Phá dỡ trong xây dựng;
- Chuẩn bị mặt bằng trong xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện.

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đoàn Châu Phong	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Hoài Giang	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Ông Vương Hồng Khanh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 11 năm 2017
Ông Thân Thế Hà	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2018
Ông Nguyễn Anh Tùng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2018
Ông Phạm Quốc Khánh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2018
Ông Trương Quang Minh	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017 Miễn nhiệm ngày 09 tháng 11 năm 2017

#### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Bà Lê Thị Huệ	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Bà Trần Thu Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Đức Tài	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017 Miễn nhiệm ngày 13 tháng 12 năm 2017
Ông Vũ Thái Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2018

#### Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thành Nhơn	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 01 năm 2019
Ông Nguyễn Hoài Giang	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2007 Miễn nhiệm ngày 18 tháng 01 năm 2019
Ông Lê Quang Vinh	Phó Giám đốc	01 tháng 11 năm 2011
Ông Vương Hồng Khanh	Phó Giám đốc	01 tháng 11 năm 2012

#### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thành Nhơn (bổ nhiệm ngày 18 tháng 01 năm 2019).

#### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**  
**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc,

**Giám đốc**



**Nguyễn Thành Nhơn**

Ngày 20 tháng 2 năm 2019



Số: 2.0078/19/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 20 tháng 02 năm 2019, từ trang 07 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**  
**Chi nhánh Hà Nội**



**Lê Văn Khoa - Phó Giám đốc**  
*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1*

**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**  
*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1907-2018-008-1*

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>162.593.261.824</b>	<b>483.745.287.655</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>17.364.228.879</b>	<b>8.681.755.215</b>
1. Tiền	111		7.272.099.907	8.681.755.215
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.092.128.972	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>49.331.244.439</b>	<b>126.631.443.075</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	43.225.870.079	77.313.388.745
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	91.613.334	22.995.777.748
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	21.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	12.666.198.764	11.994.812.730
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(6.652.437.738)	(6.672.536.148)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>95.897.788.506</b>	<b>348.432.089.365</b>
1. Hàng tồn kho	141		96.781.550.161	348.432.089.365
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>40.902.813.389</b>	<b>42.831.773.873</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.553.320.000</b>	<b>6.553.320.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	6.553.320.000	6.553.320.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.444.968.532</b>	<b>13.158.110.148</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.646.930.811	8.244.228.267
<i>Nguyên giá</i>	222		12.845.526.327	12.845.526.327
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.198.595.516)	(4.601.298.060)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.798.037.721	4.913.881.881
<i>Nguyên giá</i>	228		5.589.480.765	5.589.480.765
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(791.443.044)	(675.598.884)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>21.401.821.834</b>	<b>22.358.576.898</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		28.584.861.540	28.584.861.540
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(7.183.039.706)	(6.226.284.642)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>249.031.017</b>	<b>239.858.517</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	249.031.017	239.858.517
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>253.672.006</b>	<b>521.908.310</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	253.672.006	521.908.310
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>203.496.075.213</b>	<b>526.577.061.528</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>111.683.896.892</b>	<b>437.250.131.410</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>111.457.896.892</b>	<b>406.972.777.400</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	11.546.217.795	65.956.847.745
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	58.268.633.876	253.736.454.440
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	16.767.471.195	4.890.149.898
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	967.769.047	428.209.209
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	23.905.621.715	1.081.741.306
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	-	80.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	2.183.264	879.374.802
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>226.000.000</b>	<b>30.277.354.010</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	226.000.000	247.354.010
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	-	30.030.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>91.812.178.321</b>	<b>89.326.930.118</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>91.812.178.321</b>	<b>89.326.930.118</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		70.000.000.000	70.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		70.000.000.000	70.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		868.140.257	868.140.257
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.944.038.064	18.458.789.861
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.781.808.555	18.458.789.861
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.162.229.509	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>203.496.075.213</b>	<b>526.577.061.528</b>

Lập, ngày 20 tháng 2 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Phạm Thị Thủy Linh

Nguyễn Quang Hà

Nguyễn Thành Nhơn

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	461.561.323.874	67.966.504.760
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	33.992.560	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		461.527.331.314	67.966.504.760
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	426.495.058.098	50.932.548.262
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		35.032.273.216	17.033.956.498
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	920.629.302	3.068.732.242
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.746.970	26.136.364
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.877.631.441	10.631.151.312
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		31.072.524.107	9.445.401.064
11. Thu nhập khác	31	VI.7	53.498.796	6.818.401.661
12. Chi phí khác	32	VI.8	6.120.205.715	795.271.700
13. Lợi nhuận khác	40		(6.066.706.919)	6.023.129.961
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.005.817.188	15.468.531.025
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	11.843.587.679	2.926.107.991
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>13.162.229.509</u>	<u>12.542.423.034</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>1.504</u>	<u>1.433</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>1.504</u>	<u>1.433</u>

Lập, ngày 20 tháng 2 năm 2019

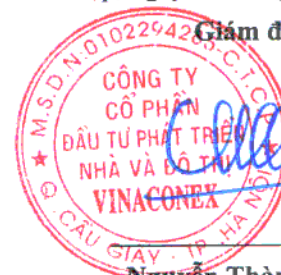
Người lập biểu

Phạm Thị Thủy Linh

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Hà

Giám đốc



Nguyễn Thành Nhơn

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh		
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	25.005.817.188	15.468.531.025
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.669.896.680	1.807.724.256
- Các khoản dự phòng	03	V.6	863.663.245
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(888.021.406)	(1.773.162.905)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	26.651.355.707	22.175.628.524
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	77.320.297.046	(46.715.898.619)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	251.650.539.204	(166.318.482.764)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(220.699.626.652)	224.168.881.301
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	268.236.304	(470.574.457)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	10.000.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.16	(191.007.556)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(5.611.996.451)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	(176.179.844)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.977.993.000)	(706.508.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>126.233.624.758</b>	<b>31.449.408.798</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(9.172.500)	(1.492.709.426)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	209.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	888.021.406	1.564.071.996
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>878.848.906</b>	<b>280.453.479</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-		33.038.709.039
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(110.030.000.000)		(64.001.279.090)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.20	(8.400.000.000)		(5.600.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(118.430.000.000)</i>		<i>(36.562.570.051)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>8.682.473.664</b>		<b>(4.832.707.774)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>8.681.755.215</b>		<b>13.514.462.989</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>17.364.228.879</b>		<b>8.681.755.215</b>

Người lập biểu

Phạm Thị Thủy Linh

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Hà

Lập, ngày 20 tháng 2 năm 2019

Giám đốc



Nguyễn Thành Nhơn

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

---

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư.

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### **5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### **6. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 45 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 50 nhân viên).

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Năm tài chính**

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

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 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.

### 3. Các khoản phải thu

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là Chi phí sửa chữa tài sản cố định và Chi phí Công cụ dụng cụ. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

##### *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 24 tháng.

#### 6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được 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 chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	30-40
Máy móc và thiết bị	05-10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-05

#### 7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất. Là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm

### 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	50
Nhà	30

### 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### 10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### **11. Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### **12. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### **13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### ***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

### ***Tiền bản quyền***

Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng chuyển giao bản quyền.

## **14. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

## **15. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### 16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### 17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	839.035.359	5.454.204.881
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.433.064.548	3.227.550.334
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	10.092.128.972	
<b>Cộng</b>	<b><u>17.364.228.879</u></b>	<b><u>8.681.755.215</u></b>

#### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>6.446.429</i>	<i>6.446.429</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	6.446.429	6.446.429
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>43.219.423.650</i>	<i>77.306.942.316</i>
Công ty CP Công nghệ và Kỹ thuật Quang Minh	241.243.860	4.787.512.000
Bà Lê Thị Lan Hương	4.272.685.000	
Ông Trần Minh Tâm	4.174.950.000	6.474.950.000
Công ty TNHH Các Giải Pháp Quảng Cáo	173.825.000	3.489.825.000
Phải thu các khách hàng khác	34.356.719.790	62.554.655.316
<b>Cộng</b>	<b><u>43.225.870.079</u></b>	<b><u>77.313.388.745</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>89.800.000</b>	<b>5.784.053.561</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12		5.784.053.561
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	89.800.000	
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>1.813.334</b>	<b>17.211.724.187</b>
Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy và Chữa cháy Hà Nội		2.922.150.528
Công ty Cổ phần Năng lượng Thăng Long		2.993.034.000
Các nhà cung cấp khác	1.813.334	11.296.539.659
<b>Cộng</b>	<b>91.613.334</b>	<b>22.995.777.748</b>

#### 4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Số dư đầu năm là khoản tiền cho Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long vay với lãi suất 7% để triển khai dự án xây dựng nhà máy mới của Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long tại Bắc Ninh và di dời nhà máy cũ giải phóng mặt bằng tại 536A Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội. Nguồn trả nợ sẽ được lấy từ các nguồn thu hợp pháp của bên vay hoặc nguồn thu từ dự án đầu tư xây dựng văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội. Trong năm Công ty đã bù trừ tiền cho vay với lợi nhuận hợp tác kinh doanh phân chia cho Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long.

#### 5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

##### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>7.396.781.008</b>		<b>7.656.569.957</b>	
Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Phải thu hoàn phí thương hiệu	7.000.000.000		7.000.000.000	
Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Phải thu chi phí vật tư thi công dự án N05	396.781.008		656.569.957	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>5.269.417.756</b>	<b>99.117.738</b>	<b>4.338.242.773</b>	<b>119.216.148</b>
Tạm ứng	53.000.000		1.610.043.581	
Các khoản ký cược, ký quỹ	113.757.000		113.757.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.102.660.756	99.117.738	2.614.442.192	119.216.148
<b>Cộng</b>	<b>12.666.198.764</b>	<b>99.117.738</b>	<b>11.994.812.730</b>	<b>119.216.148</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản góp vốn vào liên danh Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1081/2007/HĐHT-ĐT ngày 17/12/2007 giữa 3 bên: Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu Khí), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex và Công ty Cổ phần Quảng cáo và Thương mại Lạc Việt về việc thành lập liên danh của 3 công ty này để thực hiện dự án đầu tư “Văn phòng cho thuê và nhà ở hỗn hợp” và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí là đại diện triển khai dự án cho liên danh. Hợp đồng thể hiện các bên có quyền đồng kiểm soát đối với liên danh và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp 6.553.320.000 VND vào liên danh. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với tiền góp vốn này, số tiền: 6.553.320.000 VND.

#### 6. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Số dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Số dự phòng
<b>Các bên liên quan</b>						
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>		6.652.437.738	6.652.437.738		6.672.536.148	6.672.536.148
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí - Tiền hợp tác đầu tư	Trên 3 năm	6.553.320.000	6.553.320.000	Trên 3 năm	6.553.320.000	6.553.320.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 6 – Phải thu tiền điện, nước thi công	Trên 3 năm			Trên 3 năm	20.098.410	20.098.410
Công ty Cổ phần Vinaconex 5 – Phải thu tiền điện, nước thi công	Trên 3 năm	40.196.820	40.196.820	Trên 3 năm	40.196.820	40.196.820
Công ty Cổ phần Xây dựng 11 – Phải thu tiền điện, nước thi công	Trên 3 năm	20.098.410	20.098.410	Trên 3 năm	20.098.410	20.098.410
Công ty Cổ phần Xây dựng 15 – Phải thu tiền điện, nước thi công	Trên 3 năm	20.098.410	20.098.410	Trên 3 năm	20.098.410	20.098.410
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội - Phải thu tiền điện, nước thi công	Trên 3 năm	18.724.098	18.724.098	Trên 3 năm	18.724.098	18.724.098
<b>Cộng</b>		<b>6.652.437.738</b>	<b>6.652.437.738</b>		<b>6.672.536.148</b>	<b>6.672.536.148</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, cho vay khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.672.536.148	
Trích lập dự phòng bổ sung		6.672.536.148
Hoàn nhập dự phòng	(20.098.410)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.652.437.738</b>	<b>6.672.536.148</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	96.581.781.032	(883.761.655)	348.232.320.236	
Hàng hóa	199.769.129		199.769.129	
<b>Cộng</b>	<b>96.781.550.161</b>	<b>(883.761.655)</b>	<b>348.432.089.365</b>	

(\*) Chủ yếu là chi phí Dự án Minh Khai.

#### 8. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	35.558.456	54.250.978
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	218.113.550	467.657.332
<b>Cộng</b>	<b>253.672.006</b>	<b>521.908.310</b>

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	8.857.148.284	932.507.069	2.931.663.247	124.207.727	12.845.526.327
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.857.148.284</b>	<b>932.507.069</b>	<b>2.931.663.247</b>	<b>124.207.727</b>	<b>12.845.526.327</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng			1.678.812.338	124.207.727	1.803.020.065
Chờ thanh lý					
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	1.983.339.910	606.129.595	1.887.620.828	124.207.727	4.601.298.060
Khấu hao trong năm	295.238.260	93.250.710	208.808.486		597.297.456
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.278.578.170</b>	<b>699.380.305</b>	<b>2.096.429.314</b>	<b>124.207.727</b>	<b>5.198.595.516</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	6.873.808.374	326.377.474	1.044.042.419		8.244.228.267
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.578.570.114</b>	<b>233.126.764</b>	<b>835.233.933</b>		<b>7.646.930.811</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

#### 10. Tài sản cố định vô hình

Là Quyền sử dụng đất có thời hạn 50 năm, chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	5.589.480.765	675.598.884	4.913.881.881
Tăng trong năm		115.844.160	(115.844.160)
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.589.480.765</b>	<b>791.443.044</b>	<b>4.798.037.721</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX**

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. Bất động sản đầu tư**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	8.663.968.304	18.223.475.507	1.697.417.729	28.584.861.540
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.663.968.304</b>	<b>18.223.475.507</b>	<b>1.697.417.729</b>	<b>28.584.861.540</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê				
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	1.166.232.720	3.962.555.428	1.097.496.494	6.226.284.642
Khấu hao trong năm	179.564.108	607.449.184	169.741.772	956.755.064
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.345.796.828</b>	<b>4.570.004.612</b>	<b>1.267.238.266</b>	<b>7.183.039.706</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	7.497.735.584	14.260.920.079	599.921.235	22.358.576.898
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.318.171.476</b>	<b>13.653.470.895</b>	<b>430.179.463</b>	<b>21.401.821.834</b>

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Là Chi phí Xây dựng Dự án khu sân vườn

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>5.250.791.913</b>	<b>48.654.716.418</b>
Công ty Cổ phần Vimeco		15.680.840.677
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	5.250.791.913	32.973.875.741
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>6.295.425.882</b>	<b>17.302.131.327</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	1.887.869.765	
Các nhà cung cấp khác	4.407.556.117	17.302.131.327
<b>Cộng</b>	<b>11.546.217.795</b>	<b>65.956.847.745</b>

**13a. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Là khoản trả tiền trước của các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án 536A Minh Khai.

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.160.089.999	13.251.408.565	(10.191.366.603)	4.220.131.961
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.375.893.506	11.843.587.679	(5.611.996.451)	7.607.484.734
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.312.883.044	2.504.455.924		4.817.338.968
Thuế thu nhập cá nhân	41.283.349	323.907.677	(242.675.494)	122.515.532
Thuế nhà đất		182.422.069	(182.422.069)	
Các loại thuế khác		51.931.007	(51.931.007)	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		144.049.813	(144.049.813)	
<b>Cộng</b>	<b>4.890.149.898</b>	<b>28.301.762.734</b>	<b>(16.424.441.437)</b>	<b>16.767.471.195</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.005.817.188	15.468.531.025
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	31.848.762.622	6.730.205.920
- Các khoản điều chỉnh tăng	31.848.762.622	6.730.205.920
<i>Trích lập dự phòng phải thu khó đòi không đủ hồ sơ</i>	883.761.655	6.672.536.148
<i>Lãi hợp tác kinh doanh sau thuế TNDN</i>	30.965.000.967	57.669.772
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	56.854.579.810	22.198.736.945
Thu nhập được miễn thuế		
Lỗi các năm trước được chuyển	(1.027.814.282)	(7.568.196.988)
Thu nhập tính thuế	55.826.765.528	14.630.539.957
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b><i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i></b>	<b>11.843.587.679</b>	<b>2.926.107.991</b>
<b><i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i></b>	<b>11.843.587.679</b>	<b>2.926.107.991</b>
<b><i>Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i></b>	<b>2.504.455.924</b>	<b>1.832.487.302</b>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>14.348.043.603</b>	<b>4.758.595.293</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản***

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

#### ***Các loại thuế khác***

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả		191.007.556
Chi phí thi công công trình	936.355.016	193.565.289
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	31.414.031	43.636.364
<b>Cộng</b>	<b>967.769.047</b>	<b>428.209.209</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

#### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>96.000.000</b>	<b>325.500.000</b>
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	96.000.000	132.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex - Phải trả tiền bảo lãnh vay ngân hàng		193.500.000
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>23.809.621.715</b>	<b>756.241.306</b>
Bảo hiểm xã hội		77.188.510
Bảo hiểm y tế		13.621.510
Bảo hiểm thất nghiệp		6.054.000
Phải trả Công ty Cổ phần VPP Cửu Long - Tiền lợi nhuận của dự án Minh Khai	9.999.999.703	
Tiền bảo trì, bảo hành Dự án 536A Minh Khai	13.219.148.604	23.223.638
Phải trả đội thi công - Tiền thi công Công trình Siêu thị N05	585.473.408	585.473.408
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.000.000	50.680.240
<b>Cộng</b>	<b><u>23.905.621.715</u></b>	<b><u>1.081.741.306</u></b>

#### 17b. Phải trả dài hạn khác

Là khoản đặt cọc thuê nhà.

#### 17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

### 18. Vay ngắn hạn/dài hạn

#### 18a. Vay ngắn hạn

Là khoản vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 18b).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

Số đầu năm	80.000.000.000
Số tiền vay đã trả	<u>(80.000.000.000)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<u><b>0</b></u>

#### 18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

(<sup>\*</sup>) Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Khu văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai với lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 234098 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 28/04/2016 số 536A Minh Khai.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống		80.000.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm		30.030.000.000
Trên 5 năm		
<b>Cộng</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>110.030.000.000</b></u>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy như sau:

Số đầu năm	30.030.000.000
Số tiền vay đã trả	(30.030.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>—</b>

#### 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	796.125.418	1.050.400.731	(1.754.438.115)	92.088.034
Quỹ phúc lợi	83.249.384	1.050.400.731	(1.223.554.885)	(89.904.770)
<b>Cộng</b>	<b>879.374.802</b>	<b>2.100.801.462</b>	<b>(2.977.993.000)</b>	<b>2.183.264</b>

#### 20. Vốn chủ sở hữu

##### 20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	70.000.000.000	1.408.368.372	13.010.161.595	84.418.529.967
Lợi nhuận trong năm trước			12.542.423.034	12.542.423.034
Trích lập các quỹ			(1.493.794.768)	(1.493.794.768)
Chia cổ tức, lợi nhuận			(5.600.000.000)	(5.600.000.000)
Bù đắp khoản tổn thất từ quỹ đầu tư phát triển		(540.228.115)		(540.228.115)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>868.140.257</b>	<b>18.458.789.861</b>	<b>89.326.930.118</b>
Số dư đầu năm nay	70.000.000.000	868.140.257	18.458.789.861	89.326.930.118
Lợi nhuận trong năm			13.162.229.509	13.162.229.509
Trích lập các quỹ			(2.276.981.306)	(2.276.981.306)
Chia cổ tức, lợi nhuận			(8.400.000.000)	(8.400.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>868.140.257</b>	<b>20.944.038.064</b>	<b>91.812.178.321</b>

##### 20b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	7.000.000	7.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.000.000	7.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.000.000	7.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.000.000	7.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 20c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 03 năm 2018 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 8.400.000.000
• Trích quỹ thưởng người quản lý	: 176.179.844
• Trích khen thưởng, phúc lợi	2.100.801.462

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	8.095.744.568	7.951.566.031
Doanh thu bán Bất động sản	446.000.636.349	54.882.352.613
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.441.663.876	1.309.668.379
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	4.023.279.081	3.822.917.737
<b>Cộng</b>	<b><u>461.561.323.874</u></b>	<b><u>67.966.504.760</u></b>

#### 1a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần xây dựng số 12 (Công ty 12)</b>		
<i>Xuất bán vật liệu thi công dự án Minh Khai</i>	5.251.324.925	

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Là hàng bán bị trả lại

### 3. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	7.981.934.690	7.872.843.037
Giá vốn của Bất động sản đã bán	411.253.522.477	40.251.812.656
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.430.414.655	382.977.609
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản đã bán	2.945.424.621	2.424.914.960
Chi phí dự phòng	883.761.655	
<b>Cộng</b>	<b><u>426.495.058.098</u></b>	<b><u>50.932.548.262</u></b>

### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	185.629.302	98.732.242
Lãi tiền cho vay	735.000.000	1.470.000.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn khác		1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>920.629.302</u></b>	<b><u>3.068.732.242</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 5. Chi phí tài chính

Là phí chuyển quyền sở hữu và lưu ký chứng khoán.

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.971.843.023	1.601.144.579
Chi phí vật liệu, bao bì	11.330.000	13.450.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	46.792.251	69.524.102
Chi phí khấu hao tài sản cố định	504.333.132	558.526.504
Thuế, phí và lệ phí	10.769.500	67.123.615
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(20.098.410)	6.672.536.148
Các chi phí khác	1.352.661.945	1.648.846.364
<b>Cộng</b>	<b><u>4.877.631.441</u></b>	<b><u>10.631.151.312</u></b>

#### 7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		209.090.909
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	48.044.000	77.185.167
Tiền lãi vay được miễn		6.489.689.010
Thu nhập khác	5.454.796	42.436.575
<b>Cộng</b>	<b><u>53.498.796</u></b>	<b><u>6.818.401.661</u></b>

#### 8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu	144.049.813	2.082.000
Lãi chậm nộp tiền bảo hiểm	2.814	4.193.700
Chi phí thanh toán khoản nợ đã xác định được chủ		788.996.000
Lãi hợp tác kinh doanh sau thuế TNDN	5.976.153.088	
<b>Cộng</b>	<b><u>6.120.205.715</u></b>	<b><u>795.271.700</u></b>

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.162.229.509	12.542.423.034
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.632.445.902)	(2.508.484.607)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	10.529.783.607	10.033.938.427
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	7.000.000	7.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.504</u></b>	<b><u>1.433</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	7.000.000	7.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	_____	_____
<b>Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>7.000.000</u></b>	<b><u>7.000.000</u></b>

- (\*) Khoản trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm nay được tạm tính theo tỷ lệ 20% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2018 tương ứng tỷ lệ tạm tính năm 2017.

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

### Giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty được Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng trả hộ tiền mua thép cho Công ty Cổ phần TNHH Vina – Sanwa số tiền là 259.788.949 VND theo đề nghị của Công ty Cổ phần Vinahud tại công văn số 55/CV/Vinahud-TCKH ngày 02 tháng 02 năm 2018.

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

#### 1a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

#### *Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

#### *Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

#### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong năm là 990.300.000 VND (năm trước là 975.872.727 VND).

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINACONEX

Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 1b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	Công ty mẹ
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex – Viettel	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Vimeco	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Cùng tập đoàn

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng</b>		
<i>Tổng Công ty chi trả chi phí khám sức khỏe</i>	344.866.000	
<b>Công ty Cổ phần Vimeco (Vimeco)</b>		
<i>Vimeco thực hiện xây lắp cho Công ty</i>	(131.657.592)	19.435.514.917
<i>Công ty thanh toán tiền cho Vimeco</i>	15.142.956.900	14.347.713.200
<i>Công ty bù trừ công nợ tiền thu bán thiết bị vệ sinh, tiền điện thi công với khối lượng thi công công trình của Vimeco</i>	406.226.685	
<b>Công ty Cổ phần xây dựng số 12 (Công ty 12)</b>		
<i>Công ty 12 thực hiện xây lắp cho Công ty</i>	44.991.143.333	87.183.428.950
<i>Công ty thanh toán tiền cho Công ty 12</i>	60.158.727.069	72.477.654.834
<i>Công ty bù trừ công nợ tiền thu bán thiết bị vệ sinh, tiền gạch, tiền điện thi công với khối lượng thi công công trình của Công ty 12</i>	6.771.446.531	

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.3, V.5a, V.13, V.17a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

#### 2. **Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 20 tháng 02 năm 2019

Người lập biểu

Phạm Thị Thùy Linh

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Hà

Giám đốc



Nguyễn Thành Nhơn