

**BẢN SAO
COPY**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VIHA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

M.S.C. (M) P. (T) A.

0 * 8 * 8 * 1 * 2

Hà Nội, tháng 01 năm 2019

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI SỐ PHÁT SINH	6 - 7
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	8 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 20

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA (Sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Phạm Quốc Hiến

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Phụ trách kế toán

Bà Đỗ Thị Hiền Lương

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASCO - Chi nhánh Hà Thành.

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng kỳ 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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VIHA

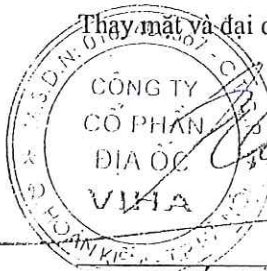
Số 10 Tràng Thi, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Ngoài ra, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA 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.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị,



Phạm Quốc Hiến
Chủ tịch HĐQT
Hà Nội, ngày 04 tháng 01 năm 2019

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HỒNG HÀ
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 28-01-2019

003529
Số đăng ký: SGT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Mai



Số: /2018/ASCO HT - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Kính gửi: Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 04/01/2019, từ trang 06 đến trang 20, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Bảng cân đối số phát sinh, 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 Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không tham gia quan sát kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho của công ty tại ngày 31/12/2018; chúng tôi cũng không thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế để có cơ sở đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng của nó đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018.

Chúng tôi chưa thu thập đầy đủ thư xác nhận các khoản mục trả trước cho người bán, phải thu khác, phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả, vay và nợ thuê tài chính. Các thủ tục kiểm toán thay thế không đủ cơ sở để chúng tôi đưa ra ý kiến nhận xét về các số dư của các khoản mục trên cũng như sự ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Địa ốc VIHA tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Nguyễn Tùng Lâm

Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3958-2018-149-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASCO - CHI NHÁNH HÀ THÀNH

Hà Nội, ngày 04 tháng 01 năm 2019

Đàm Xuân Tùng

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3976-2017-149-1

CÔNG TY ĐỊA ỐC VIHA

Số 10 Tràng Thi, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI SỐ PHÁT SINH

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

Số tài khoản	Tên tài khoản	Đầu kỳ		Phát sinh		Cuối kỳ	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
111	Tiền mặt	497.318.605		300.000.000	693.026.589	104.292.016	
1111	Tiền Việt Nam	497.318.605		300.000.000	693.026.589	104.292.016	
112	Tiền gửi Ngân hàng	1.966.616		1.358.170.130	1.359.342.262	794.484	
1121	Tiền Việt Nam	1.966.616		1.358.170.130	1.359.342.262	794.484	
11211	Tiền VNĐ gửi ngân hàng Techcombank	1.966.616		1.358.170.130	1.359.342.262	794.484	
133	Thuế GTGT được khấu trừ	794.104.518		687.392.579		1.481.497.097	
1331	Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hóa, dịch vụ	794.104.518		687.392.579		1.481.497.097	
138	Phải thu khác	5.769.935.626		13.956.725.450	16.754.479.632	2.972.181.444	
1388	Phải thu khác	5.769.935.626		13.956.725.450	16.754.479.632	2.972.181.444	
13881	Phải thu ngân hàng khác	5.747.135.626		13.956.725.450	16.731.679.632	2.972.181.444	
13882	Phải thu dài hạn khác	22.800.000			22.800.000		
154	Chỉ phí sản xuất, kinh doanh dở dang	18.857.466.752		10.392.512.750	20.130	29.249.959.372	

CÔNG TY ĐỊA ỐC VIHA

Số 10 Tràng Thi, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢNG CÂN ĐỐI SỐ PHÁT SINH (TIẾP)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Số tài khoản	Tên tài khoản	Đầu kỳ		Phát sinh		Cuối kỳ	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
311	Vay ngắn hạn		9.567.000.982	6.453.599.448	943.150.000		4.056.551.534
331	Phải trả cho người bán	59.016.000	6.984.554.885	713.842.254	684.150.369	10.000.000	6.905.846.000
333	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước			3.000.000	2.000.000	1.000.000	
3338	Các loại thuế khác			3.000.000	2.000.000	1.000.000	
334	Phải trả người lao động		969.000.000		1.517.078.000		2.486.078.000
335	Chi phí phải trả		300.000.000	5.754.311.534	7.764.348.163		2.310.036.629
338	Phải trả, phải nộp khác		2.158.227.319	233.150.982	333.150.982		2.258.227.319
3383	Phải trả, phải nộp khác		2.158.227.319	233.150.982	333.150.982		2.258.227.319
33881	Phải trả, phải nộp ngân hàng khác		2.158.227.319	233.150.982	333.150.982		2.258.227.319
411	Nguồn vốn kinh doanh		6.000.000.000		9.801.960.000		15.801.960.000
4111	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		6.000.000.000		9.800.000.000		15.800.000.000
4112	Thặng dư vốn cổ phần				1.960.000		1.960.000
421	Lợi nhuận chưa phân phối		1.024.931				1.024.931
	Cộng	25.979.808.117	25.979.808.117	39.852.706.127	39.852.706.127	33.819.724.413	33.819.724.413

Người lập

Đỗ Thị Hiền Lương

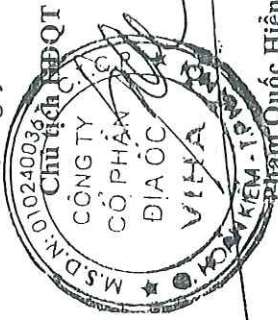
Đỗ Thị Hiền Lương

Phụ trách kế toán

Đỗ Thị Hiền Lương

Đỗ Thị Hiền Lương

Hà Nội, ngày 04 tháng 01 năm 2019



Phạm Quốc Hiến

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		33.819.724.413	25.979.808.117
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	105.086.500	499.285.221
Tiền	111		105.086.500	499.285.221
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.982.181.444	5.828.951.626
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	10.000.000	59.016.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	2.972.181.444	5.769.935.626
Hàng tồn kho	140		29.249.959.372	18.857.466.752
Hàng tồn kho	141	8	29.249.959.372	18.857.466.752
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.482.497.097	794.104.518
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.481.497.097	794.104.518
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	153		1.000.000	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		-	-
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
TỔNG TÀI SẢN	270		33.819.724.413	25.979.808.117

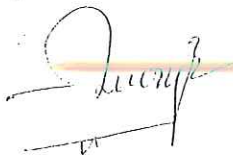
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2018

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		18.016.739.482	19.978.783.186
Nợ ngắn hạn	310		18.016.739.482	19.978.783.186
Phải trả người bán ngắn hạn	311	9	6.905.846.000	6.984.554.885
Phải trả người lao động	314		2.486.078.000	969.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	10	2.310.036.629	300.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	11	2.258.227.319	2.158.227.319
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	12	4.056.551.534	9.567.000.982
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	13	15.802.984.931	6.001.024.931
Vốn chủ sở hữu	410		15.802.984.931	6.001.024.931
Vốn góp của chủ sở hữu	411		15.800.000.000	6.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.960.000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.024.931	1.024.931
TỔNG NGUỒN VỐN	440		33.819.724.413	25.979.308.117

Hà Nội, ngày 04 tháng 01 năm 2019

Người lập

Phụ trách kế toán





Đỗ Thị Hiền Lương

Đỗ Thị Hiền Lương

Phạm Quốc Hiến

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
Giá vốn hàng bán	11		-	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	21		-	-
Chi phí tài chính	22		-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		-	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		-	-
Thu nhập khác	31		-	-
Chi phí khác	32		-	-
Lợi nhuận khác	40		-	-
Lợi nhuận kế toán trước thuế	50		-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		-	-

Hà Nội, ngày 04 tháng 01 năm 2019

Người lập

Phụ trách kế toán

Đỗ Thị Hiền Lương

Đỗ Thị Hiền Lương



Phạm Quốc Hiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1			32.093
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2		(968.066.751)	(6.122.422.222)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		-	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		100.019.994	3.000.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(236.150.982)	(239.825.538)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.104.197.739)	(3.362.215.667)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	-
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		943.150.000	8.467.000.982
Tiền trả nợ gốc vay	34		(233.150.982)	(5.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		709.999.018	3.467.000.982
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(394.198.721)	104.785.315
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	499.285.221	394.499.906
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	105.086.500	499.285.221

Hà Nội, ngày 04 tháng 01 năm 2019

Người lập

Phụ trách kế toán





Đỗ Thị Hiền Lương

Đỗ Thị Hiền Lương

Phạm Quốc Hiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA, tên quốc tế là Viha Real-Estate Joint Stock Company, tên viết tắt là VIHA REAL ESTATE., JSC (sau đây gọi tắt là "Công ty"); Là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020356 ngày 26 tháng 10 năm 2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH:

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là Xây dựng các công trình dân dụng, công sở và thương mại.

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

4. 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 133/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 08 năm 2016 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp nhỏ và vừa) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc, thông lệ kế toán tại các nước khác ngoài Việt Nam.

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 3 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá gốc trừ dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn. Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được thực hiện theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 17/12/2009 và thông tư số 89/2013 TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

4.5 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 của hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại của chúng. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân theo từng tháng.

Mức trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi cần thiết được thực hiện theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 17/12/2009 và thông tư số 89/2013 TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

4.6 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hoá, dịch vụ.
- Phải trả khác bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hoá, dịch vụ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4.7 CHI PHÍ ĐI VAY

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

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.8 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Các chi phí phát sinh liên quan đến việc phát hành thêm cổ phiếu (trừ các ảnh hưởng thuế) được ghi giảm trừ thặng dư vốn cổ phần

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi, lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Các quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo quyết định của Đại hội cổ đông. Từ năm 2015, quỹ dự phòng tài chính không được sử dụng và số dư quỹ này được chuyển sang quỹ đầu tư phát triển.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước (nếu có).

4.9 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

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

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

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

Doanh thu tài chính bao gồm: lãi tiền gửi ngân hàng, lãi từ hoạt động đầu tư, các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia từ hoạt động đầu tư, Công ty ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

4.10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng (GTGT) được hạch toán theo phương pháp khấu trừ: Thuế GTGT phải nộp được xác định bằng thuế GTGT đầu ra trừ đi (-) thuế GTGT đầu vào được khấu trừ khi phát sinh trong kỳ kế toán.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế TNDN hiện hành áp dụng cho Công ty là 20%.
Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

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

4.11 BÊN LIÊN QUAN

Một bên được coi là Bên liên quan của Công ty nếu có khả năng kiểm soát được hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến Công ty trong việc ra quyết định về tài chính và hoạt động kinh doanh. Một bên có khả năng kiểm soát đối với Công ty khi nắm giữ vai trò đáng kể trong quyền biểu quyết và quyền quyết định các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty. Chủ thể chi phối có thể là đơn vị kinh tế hoặc cá nhân nhà đầu tư, nhà quản lý. Theo đó các bên liên quan của Công ty bao gồm: các nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, thành viên trong Ban giám đốc và Hội đồng Quản trị của Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	104.292.016	497.318.605
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	794.484	1.966.616
	105.086.500	499.285.221

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	10.000.000	59.016.000
Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội		7.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng Thanh Hải	-	42.016.000
Viện chuyên ngành Kết Cấu CTXD	10.000.000	10.000.000
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Đối tượng khác	-	-
	10.000.000	59.016.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Hà Nội		-	2.172.800.000	-
Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Thống Nhất	2.972.181.444	-	2.972.181.444	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Phát triển nhà		-	624.954.182	-
	2.972.181.444	-	5.769.935.626	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	29.249.959.372	-	18.857.466.752	-
	29.249.959.372	-	18.857.466.752	-

9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thiên Phúc Việt Nam	-	-	107.356.000	107.356.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Phát triển Nhà	6.874.496.000	6.874.496.000	6.874.496.000	6.874.496.000
Công ty Luật TNHH BIZCONSULT	31.350.000	31.350.000	-	-
Đối tượng khác	-	-	2.702.885	2.702.885
	6.905.846.000	6.905.846.000	6.984.554.885	6.984.554.885

10. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.310.036.629	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Phát triển Nhà	2.310.036.629	300.000.000
	2.310.036.629	300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng VND	Giá trị VND	Số có khả năng VND
Phải trả khác	2.258.227.319	2.258.227.319	2.158.227.319	2.158.227.319
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Phát triển Nhà	100.000.000	100.000.000	-	-
Công ty TNHH Nhà nước MTV Thống Nhất	2.158.227.319	2.158.227.319	2.158.227.319	2.158.227.319
	2.258.227.319	2.258.227.319	2.158.227.319	2.158.227.319

CÔNG TY ĐỊA ỐC VIHA

Số 10 Tràng Thi, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2018		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	9.567.000.982	9.567.000.982	943.150.000	6.453.599.448
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương Mại Đông Dương	9.333.850.000	9.333.850.000	943.150.000	4.056.551.534
Công ty Cổ phần Quản lý BĐS Hà Nội	233.150.982	233.150.982	-	4.056.551.534
Vay dài hạn	-	-	-	-
Tổng cộng	9.567.000.982	9.567.000.982	943.150.000	6.453.599.448
				4.056.551.534

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU**13.1 CHI TIẾT TÌNH HÌNH GÓP VỐN CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Tổng số vốn đã góp VND	Tỷ lệ vốn góp VND	Tổng số vốn đã góp VND	Tỷ lệ vốn góp VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Hà Nội	8.000.000.000	51%	2.400.000.000	40%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển thương mại Đông Dương	6.000.000.000	38%	1.800.000.000	30%
Công ty TNHH Nhà nước MTV Thống Nhất	1.800.000.000	11%	1.800.000.000	30%
Tổng cộng	15.800.000.000	100%	6.000.000.000	100%

Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020356 ngày 26 tháng 10 năm 2007 của Công ty Cổ phần Địa ốc Viha là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng chẵn).

Theo biên bản họp Hội đồng cổ đông số 12.28.05/2018/BB-ĐHCD-VIHA ngày 28 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Địa ốc Viha đã tăng phần vốn điều lệ lên 15.800.000.000 đồng (Mười lăm tỷ tám trăm triệu đồng chẵn), tuy nhiên đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này Công ty Cổ phần Địa ốc Viha chưa thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo số vốn điều lệ trên.

Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13.2 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
01/01/2017	6.000.000.000	-	1.024.931	6.001.024.931
Lãi, lỗ trong năm	-	-	-	-
31/12/2017	6.000.000.000	-	1.024.931	6.001.024.931
01/01/2018	6.000.000.000	-	1.024.931	6.001.024.931
Tăng trong năm	9.800.000.000	1.960.000	-	9.801.960.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-
31/12/2018	15.800.000.000	1.960.000	1.024.931	15.802.984.931

14. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 như sau:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Hà Nội	Công ty góp vốn
2	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Đông Dương	Công ty góp vốn
3	Công ty TNHH Nhà nước MTV Thống Nhất	Công ty góp vốn

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu khác	2.972.181.444	2.972.181.444
Công ty Cổ phần Địa ốc Hà Nội		2.172.800.000
Công ty TNHH Nhà nước MTV Thống Nhất	2.972.181.444	2.972.181.444
Phải trả, phải nộp khác	2.158.227.319	2.158.227.319
Công ty TNHH Nhà nước MTV Thống Nhất	2.158.227.319	2.158.227.319
Vay ngắn hạn	4.056.551.534	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Đông Dương	4.056.551.534	9.333.850.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

15. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của công ty đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán ASCO – chi nhánh Hà Thành.

Hà Nội, ngày 04 tháng 01 năm 2019

Người lập

Đỗ Thị Hiền Lương

Phụ trách kế toán

Đỗ Thị Hiền Lương



Phạm Quốc Hiền

