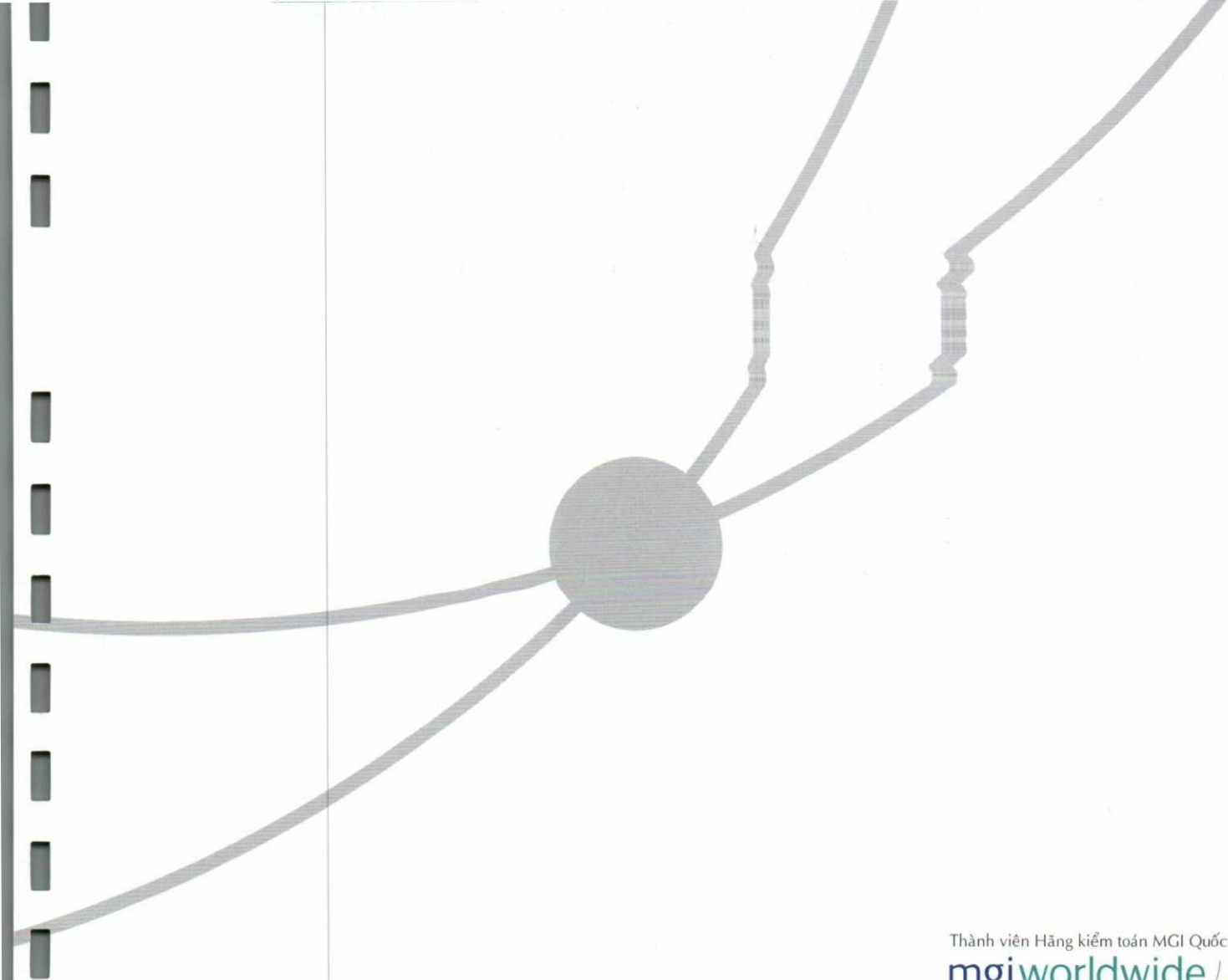




**Vietnam Auditing
and Valuation
Company Limited**



Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế
mgiworldwide

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(đã được kiểm toán)



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10-21

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Vĩnh Sơn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Vĩnh Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần với mã số doanh nghiệp là 2500223128, đăng ký lần đầu ngày 12/09/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 28/02/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: 13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

BAN GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Ban Giám đốc và Kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Vũ Nhất	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28/02/2019
Ông Nguyễn Khánh Trung	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/10/2018, Miễn nhiệm ngày 28/02/2019
Ông Hà Quang Huy	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07/05/2018, Miễn nhiệm ngày 04/10/2018
Ông Trần Quang Hưng	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 07/05/2018
Ông Vương Hồng Khanh	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22/03/2019
Ông Nguyễn Việt Quân	Giám đốc Tài chính	Bổ nhiệm ngày 15/11/2018
Ông Trần Văn Chiến	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 15/11/2018
Bà Trần Thu Hương	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 15/11/2018

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty cổ phần Vĩnh Sơn đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN

13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung,

thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 04 năm 2019

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Vũ Nhất



Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588
Fax: (+84 24) 3868 6248
Web: kiemtoanava.com.vn

Số: 460/BCKT-TC/AVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Ban Giám đốc
Công ty cổ phần Vĩnh Sơn

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Vĩnh Sơn, được lập ngày 08/04/2019, từ trang 06 đến trang 21, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 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 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.12, do hạn chế về tài liệu liên quan đến khoản công nợ gốc (được các bên đối chiếu và xác nhận thường niên) được ghi nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Ngân hàng TMCP Quân đội, chưa thể xác định được các quyền lợi và nghĩa vụ tài chính của Công ty tính đến ngày 31/12/2018. Theo đó chúng tôi không đưa ra ý kiến nhận xét về khoản công nợ này cũng như những ảnh hưởng của nó đến báo cáo tài chính của Công ty.

Như đã trình bày tại Thuyết minh V.13, Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ phải trả chi phí lãi vay, do áp dụng điều khoản Bù trừ nghĩa vụ hợp đồng, bên cho vay và đi vay không có các thỏa thuận nào khác bằng văn bản làm phát sinh nghĩa vụ tài chính ngoài khoản tiền gốc ban đầu, không có văn bản nào liên quan tới việc gia hạn các khoản vay và quyền lợi thu lãi của các cá nhân cho vay. Theo đó chúng tôi không đưa ra ý kiến nhận xét về khoản lãi vay cũng như những ảnh hưởng của nó đến báo cáo tài chính của Công ty.

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 Vĩnh Sơn tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, 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.

Vấn đề khác

Chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính về vấn đề: Các thủ tục kiểm toán đã thực hiện chỉ nhằm mục đích đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính mà không bao gồm các thủ tục kiểm toán theo yêu cầu của Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số liệu khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện trong báo cáo kèm theo.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Nguyễn Việt Long

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN Kiểm toán số

0692-2018-126-1

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2019

Đặng Ngọc Khánh

Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN Kiểm toán số

2505-2019-126-1

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN

13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung,
thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Báo cáo tài chính

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		284.141.267.992	284.976.484.789
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.842.767.958	2.903.340.800
1. Tiền	111		342.767.958	903.340.800
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	2.000.000.000
IV. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		261.835.253.750	262.312.208.500
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2	604.208.500	604.208.500
2. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	261.231.045.250	261.708.000.000
V. Hàng tồn kho	140	V.4	851.757.163	96.595.762
1. Hàng tồn kho	141		851.757.163	96.595.762
VI. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.611.489.121	19.664.339.727
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	92.829.567	53.860.561
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.154.953.444	19.244.098.083
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	363.706.110	366.381.083
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.122.740.456.253	1.100.898.702.204
I. Tài sản cố định	220		114.748.664	166.123.556
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	114.748.664	166.123.556
- Nguyên giá	222		755.657.987	755.657.987
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(640.909.323)	(589.534.431)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	-	-
- Nguyên giá	228		45.000.000	45.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(45.000.000)	(45.000.000)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	1.122.625.707.589	1.100.716.464.776
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.122.625.707.589	1.100.716.464.776
III. Tài sản dài hạn khác	260		-	16.113.872
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5	-	16.113.872
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.406.881.724.245	1.385.875.186.993

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung,
thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**Báo cáo tài chính**

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
	1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ		300		257.010.919.836	235.458.457.728
I. Nợ ngắn hạn		310		25.068.665.836	3.516.203.728
1. Phải trả người bán ngắn hạn		311	V.9	3.450.471.060	3.405.471.060
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		313	V.10	16.493.441	887.648
3. Phải trả người lao động		314		164.768.992	101.231.992
4. Chi phí phải trả ngắn hạn		315	V.11	21.428.319.315	
5. Phải trả ngắn hạn khác		319	V.12	8.613.028	8.613.028
II. Nợ dài hạn		330		231.942.254.000	231.942.254.000
1. Phải trả dài hạn khác		337	V.12	198.562.254.000	198.562.254.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		338	V.13	33.380.000.000	33.380.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		1.149.870.804.409	1.150.416.729.265
I. Vốn chủ sở hữu		410	V.14	1.149.870.804.409	1.150.416.729.265
1. Vốn góp của chủ sở hữu		411		1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a		1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421		(129.195.591)	416.729.265
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		421a		416.729.265	416.729.265
- LNST chưa phân phối kỳ này		421b		(545.924.856)	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		440		1.406.881.724.245	1.385.875.186.993

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 04 năm 2019

Giám đốc



Vũ Nhất

KẾ TOÁN TRƯỞNG
Trần Văn Chiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	949.272.718	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		949.272.718	-
3. Giá vốn hàng bán	11		-	-
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		949.272.718	-
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.2	1.142.806.795	-
6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(193.534.077)	-
7. Thu nhập khác	31	VI.3	404.128.151	-
8. Chi phí khác	32	VI.4	753.843.957	-
9. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(349.715.806)	-
10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(543.249.883)	-
11. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	2.674.973	-
12. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(545.924.856)	-

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Trần Văn Chiến

Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 04 năm 2019

Giám đốc




Vũ Nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung,
thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**Báo cáo tài chính**

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp DV và DT khác	01		1.468.580.013	-
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và DV	02		(301.950.301)	-
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.314.158.674)	-
4. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		-	32.958.299
5. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(190.666.439)	(530.320.336)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(338.195.401)	(497.362.037)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(722.377.441)	(1.491.480.383)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		-	(10.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	20.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		-	145.360.740
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(722.377.441)	8.653.880.357
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(7.620.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(7.620.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(1.060.572.842)	536.518.320
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.903.340.800	2.366.822.480
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		1.842.767.958	2.903.340.800

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Trần Văn Chiến

Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 04 năm 2019

Giám đốc



Vũ Nhật

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Vĩnh Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần với mã số doanh nghiệp là 2500223128, đăng ký lần đầu ngày 12/09/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 28/02/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: 13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.150.000.000.000 VND.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại; dịch vụ; sản xuất, xây lắp, tổng hợp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ môi giới nhà đất; Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào:

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản 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.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**Tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 20 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	08 - 20 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

13. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**15.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại Văn phòng Công ty.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền	31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt tại quỹ	127.677.161	31.579.694
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	215.090.797	871.761.106
Các khoản tương đương tiền	1.500.000.000	2.000.000.000
Cộng	1.842.767.958	2.903.340.800

(*) Tại ngày 31/12/2018, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung,
thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**Báo cáo tài chính**

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

2. Trả trước cho người bán	31/12/2018	01/01/2018
Công ty CP Tiếp Thị M	173.001.000	173.001.000
Công ty cổ phần Phú Diễn	226.000.000	226.000.000
Công ty Cổ phần Quốc tế á Châu A.C.A	80.349.500	80.349.500
Người bán khác	124.858.000	124.858.000
Cộng	604.208.500	604.208.500

3. Phải thu khác	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng				
Nguyễn Minh Đức	-	-	261.207.000.000	-
Lê Trung Kiên	80.670.000	-	-	-
Nguyễn Trọng Thành	-	-	1.000.000	-
Phải thu khác (*)	261.150.375.250	-	500.000.000	-
Cộng	261.231.045.250	-	261.708.000.000	-

(*) Trong đó, tại thời điểm 31/12/2018, phải thu Công ty cổ phần Bất động sản Dragon Village là 260.650.375.250 đồng, theo thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ thanh toán ngày 15/12/2018 giữa Công ty, ông Nguyễn Minh Đức và Công ty cổ phần Bất động sản Dragon Village.

4. Hàng tồn kho	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	96.595.762	-	96.595.762	-
Thành phẩm	755.161.401	-	-	-
Cộng	851.757.163	-	96.595.762	-

5. Chi phí trả trước	31/12/2018	01/01/2018
Ngắn hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	43.829.567	4.860.561
Tiền thuê nhà	49.000.000	49.000.000
Cộng	92.829.567	53.860.561
Dài hạn		
Chi phí trả trước khác	-	16.113.872
Cộng	-	16.113.872

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung,
thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**Báo cáo tài chính**

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2018	529.414.057	226.243.930	755.657.987
Số dư 31/12/2018	529.414.057	226.243.930	755.657.987
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2018	473.077.435	116.456.996	589.534.431
Khấu hao trong kỳ	28.794.144	22.580.748	51.374.892
Số dư 31/12/2018	501.871.579	139.037.744	640.909.323
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2018	56.336.622	109.786.934	166.123.556
Tại ngày 31/12/2018	27.542.478	87.206.186	114.748.664
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng			473.508.987

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán, đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng.

8. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2018	01/01/2018
Dự án Khu biệt thự và Nhà nghỉ Nam Sơn (*)	1.122.599.383.589	1.100.690.140.776
Xây dựng cơ bản dở dang khác	26.324.000	26.324.000
Cộng	1.122.625.707.589	1.100.716.464.776

(*) Dự án Khu biệt thự và nhà nghỉ Nam Sơn chính thức đầu tư từ năm 2004 tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay thuộc Hà Nội). Dự án được chia thành 2 giai đoạn:

Giai đoạn 1: Đầu tư trên diện tích đất 74.000 m² tại khu Đồng Chóp Vạn, thôn Do Thượng, xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc theo Quyết định số 792/QĐ-UB ngày 12/03/2004 về việc thu hồi và giao đất cho Công ty Cổ phần Vĩnh Sơn và Quyết định số 1459/QĐ-UB ngày 10/05/2004 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận Dự án Đầu tư xây dựng khu biệt thự và nhà nghỉ Nam Sơn.

Giai đoạn 2: Mở rộng phạm vi thực hiện dự án với tổng diện tích 646.649 m² (đã bao gồm 74.000 m² của giai đoạn 1) tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc theo Quyết định số 2637/QĐ-UBND ngày 23/07/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc giao đất mở rộng Dự án Đầu tư xây dựng khu biệt thự và nhà nghỉ Nam Sơn.

Hiện tại, Dự án này vẫn đang trong quá trình thực hiện đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung,
thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**Báo cáo tài chính**

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

9. Phải trả người bán	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
AA Corporation	1.510.569.785	1.510.569.785	1.510.569.785	1.510.569.785
Công ty TNHH AEDAS LANDSCAPE	1.894.401.275	1.894.401.275	1.894.401.275	1.894.401.275
Cty TNHH XD và Lâm Nghiep Bình Minh	-	-	-	-
Khách hàng khác	45.500.000	45.500.000	500.000	500.000
Cộng	3.450.471.060	3.450.471.060	3.405.471.060	3.405.471.060

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2018		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2018	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT phải nộp	-	-	115.179.144	115.179.144	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	363.706.110	-	2.674.973	-	366.381.083	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	16.493.441	32.213.057	16.607.264	-	887.648
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	556.624.750	556.624.750	-	-
Cộng	363.706.110	16.493.441	706.691.924	688.411.158	366.381.083	887.648

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

11. Chi phí phải trả	31/12/2018	01/01/2018
Chi phí ĐBGPMB	21.428.319.315	-
Cộng	21.428.319.315	-

12. Phải trả khác	31/12/2018	01/01/2018
Ngắn hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.613.028	8.613.028
Cộng	8.613.028	8.613.028
Dài hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	198.562.254.000	198.562.254.000
Cộng	198.562.254.000	198.562.254.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN

13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung,
thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Báo cáo tài chính

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

(*) Khoản tiền do Ngân hàng TMCP Quân đội chuyển theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 138/2013/HTĐT/MB-VS ký ngày 22/08/2013 giữa Ngân hàng TMCP Quân đội và Công ty cổ phần Vĩnh Sơn về việc Đầu tư phát triển công trình kiến trúc, hạ tầng cho Ngân hàng TMCP Quân Đội, tại dự án Khu chức năng đô thị tại xã Tiên Phong, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh và xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Đến thời điểm hiện tại, việc triển khai thực hiện hợp đồng vẫn không tiến triển, không phát sinh bất cứ khoản tài chính nào, cũng như không có tài liệu liên quan đến việc hai bên tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ thể hợp đồng.

13. Vay và nợ thuê tài chính

Vay	31/12/2018		Trong kỳ		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Vay cá nhân	33.380.000.000	33.380.000.000	-	-	33.380.000.000	33.380.000.000
Vay dài hạn	33.380.000.000	33.380.000.000	-	-	33.380.000.000	33.380.000.000

Khoản vay các cá nhân từ những năm trước theo các *Hợp đồng vay tài sản* với các điều khoản như sau:

Số tiền vay: Quy định chi tiết theo từng hợp đồng vay;

Thời hạn vay: 24 tháng;

Lãi suất vay: 2%/năm và không thay đổi trong suốt thời hạn vay;

Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Vĩnh Sơn.

Điều khoản bù trừ nghĩa vụ hợp đồng: Trong thời gian thực hiện hợp đồng tính từ thời điểm Công ty nhận được số tiền vay, nếu hai bên có bất kỳ thỏa thuận nào khác bằng văn bản mà theo đó làm phát sinh nghĩa vụ tài chính của hai bên thì hai bên sẽ thống nhất dùng tiền các cá nhân đã cho Công ty vay theo hợp đồng để thực hiện khấu trừ ngay hoặc khấu trừ dần vào nghĩa vụ của hai bên. Hai bên tiến hành đối chiếu bù trừ nghĩa vụ căn cứ vào các chứng từ gốc và thống nhất rằng Công ty không phải trả bất kỳ khoản lãi nào cho các cá nhân cho vay.

Hiện tại, các khoản vay gốc đều quá thời hạn. Công ty không hạch toán chi phí lãi vay, áp dụng điều khoản Bù trừ nghĩa vụ hợp đồng, mặc dù hai bên không có các thỏa thuận nào khác bằng văn bản làm phát sinh nghĩa vụ tài chính ngoài khoản tiền gốc ban đầu, cũng như không có văn bản nào liên quan tới việc gia hạn các khoản vay và quyền lợi thu lãi của các cá nhân cho vay.

Trong năm 2018, một số cá nhân cho Công ty vay đã chuyển giao quyền chủ nợ cho các cá nhân khác, các điều khoản của *Hợp đồng vay tài sản* nêu trên không thay đổi và giữ nguyên hiệu lực.

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung,
thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**Báo cáo tài chính**

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

14. Vốn chủ sở hữu**14.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		
	Vốn góp của chủ sở hữu	LNST thuế chưa PP và các quỹ	Cộng
Số dư 01/01/2017	1.150.000.000.000	-	1.150.000.000.000
Tăng khác		555.639.020	555.639.020
Giảm khác		(138.909.755)	(138.909.755)
Số dư 31/12/2017	1.150.000.000.000	416.729.265	1.150.416.729.265
Số dư 01/01/2018	1.150.000.000.000	416.729.265	1.150.416.729.265
Lỗi trong kỳ		(545.924.856)	(545.924.856)
Số dư 31/12/2018	1.150.000.000.000	(129.195.591)	1.149.870.804.409

14.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2018		01/01/2018	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội	39,90	458.850.000.000	39,90	458.850.000.000
Công ty cổ phần Bất động sản Dragon Village	60,00	690.000.000.000	-	-
Dương Thị Thanh	-	-	9,01	103.615.000.000
Nguyễn Minh Đức	-	-	51,09	587.535.000.000
Nguyễn Khánh Trung	0,10	1.150.000.000	-	-
Cộng	100,00	1.150.000.000.000	100,00	1.150.000.000.000

14.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Vốn góp đầu năm

Vốn góp cuối năm

Năm 2018**Năm 2017**

1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
1.150.000.000.000	1.150.000.000.000

14.4. Cổ phiếu**31/12/2018****01/01/2018**

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành

11.500.000

11.500.000

11.500.000

11.500.000

11.500.000

11.500.000

100.000

100.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH SƠN13-S1, Khu đô thị Hà Tiên, xã Định Trung,
thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**Báo cáo tài chính**

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu cung cấp dịch vụ	949.272.718	-
Cộng	949.272.718	-
2. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2018	Năm 2017
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	947.879.433	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	13.784.971	
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	430.000	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.790.269	
Chi phí bằng tiền khác	8.922.122	
Cộng	1.142.806.795	-
3. Thu nhập khác	Năm 2018	Năm 2017
Bán cây xanh	404.128.151	-
Cộng	404.128.151	-
4. Chi phí khác	Năm 2018	Năm 2017
Các khoản bị phạt	556.624.750	-
Chi phí giá vốn cây xanh	197.219.207	-
Cộng	753.843.957	-
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2018	Năm 2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(543.249.883)	-
Các khoản điều chỉnh tăng	556.624.750	
Phạt hành chính	556.624.750	
Các khoản điều chỉnh giảm ()	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	13.374.867	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	2.674.973	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.674.973	-

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Đơn vị tính: VND

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

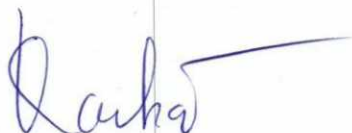
2. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thoả mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.


3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Người lập biểu



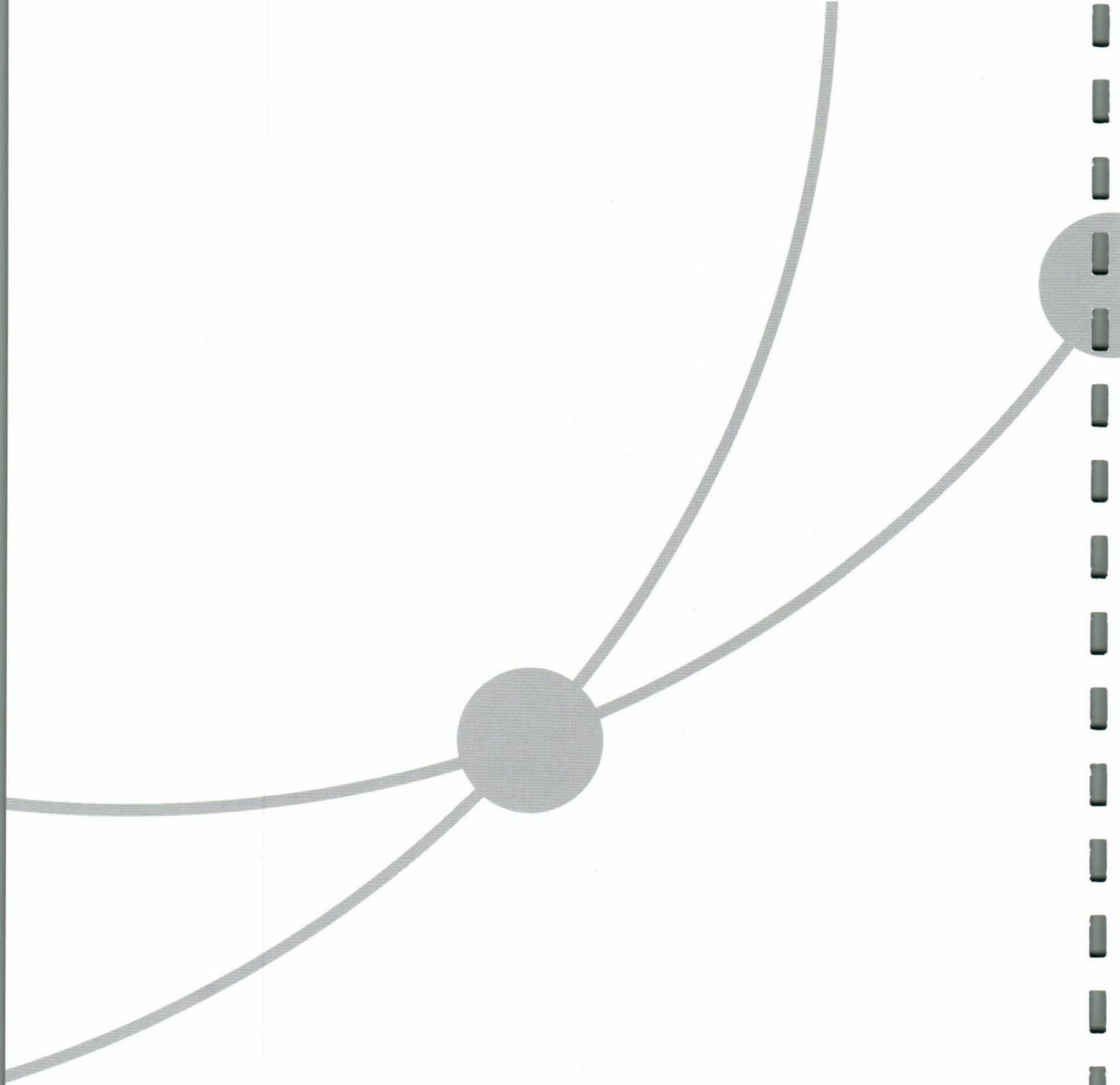
Kế toán trưởng


Trần Văn Chiến

Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 04 năm 2019

Giám đốc


Vũ Nhất



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính

Tầng 14 Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588
Fax: (+84 24) 3868 6248

Chi nhánh Quảng Ninh

Tổ 4, Khu 4, P. Giếng Đáy,
TP Hạ Long, Quảng Ninh
Tel: (+84 203) 382 2030
Fax: (+84 203) 382 2030

Văn phòng đại diện KV miền Trung

Số 23 Mai Hắc Đế, TP Vinh, Nghệ An
Tel: (+84 238) 354 1046
Fax: (+84 238) 354 1046
Website: kiemtoanva.com.vn