

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả ngắn hạn là khoản trích trước chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công, cung cấp dịch vụ cho Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau và chi phí phải trả khác phát sinh từ những năm tài chính trước. Khoản trích trước chi phí thi công được ghi nhận dựa trên hợp đồng kinh tế và biên bản nghiệm thu, hoàn thành của hạng mục, công trình đã được xác nhận giữa hai đơn vị.

Chi phí phải trả dài hạn là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận chi phí lãi vay được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay***Nguyên tắc ghi nhận 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.

Từ năm 2017, Công ty ngừng vốn hóa chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng vào công trình Dự án khu đô thị Cái Giá, Cát Bà do dự án tạm dừng triển khai theo các quyết định của UBND Thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, Công ty sẽ tiếp tục triển khai dự án trong năm 2019 theo Quyết định số 2918/QĐ-UBND ngày 05/11/2018 của UBNDTP Hải Phòng về việc hủy bỏ Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thu hồi đất do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN 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.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ kinh doanh bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi.

*Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***Doanh thu tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, số dư các khoản cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.

**Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

**17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các chi phí tài chính khác.

**18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****18.1 Các nghĩa vụ về thuế****Thuế giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

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, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|  | 31/12/2018           | 01/01/2018            |
|--|----------------------|-----------------------|
|  | VND                  | VND                   |
| <b>Tiền</b>  | <b>3.933.268.441</b> | <b>167.722.511</b>    |
| Tiền mặt   | 87.000.991           | 98.975.035            |
| Tiền gửi ngân hàng                                 | 3.846.267.450        | 68.747.476            |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b>                  | <b>2.814.171.963</b> | <b>19.424.902.651</b> |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng | 2.814.171.963        | 19.424.902.651        |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.747.440.404</b> | <b>19.592.625.162</b> |

(\* ) Số dư của tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch với số dư là 3.549.065.752 đồng được sử dụng là tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

*a) Chứng khoán kinh doanh*

|  | 31/12/2018         |                   |                    | 01/01/2018         |                   |                    |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|  | Giá gốc            | Giá trị hợp lý    | Dự phòng           | Giá gốc            | Giá trị hợp lý    | Dự phòng           |
| <b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>                               | <b>266.061.423</b> | <b>50.776.000</b> | <b>215.285.423</b> | <b>266.061.423</b> | <b>54.923.993</b> | <b>211.137.430</b> |
| Lưu ký tại Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
| <i>Mã chứng khoán:</i>                                     |                    |                   |                    |                    |                   |                    |
| ITA  | 260.698.152        | 48.470.400        | 212.227.752        | 260.698.152        | 52.272.000        | 208.426.152        |
| CTN  | 1.828.825          | 30.000            | 1.798.825          | 1.828.825          | 48.000            | 1.780.825          |
| VTV  | 1.695.162          | 1.294.700         | 400.462            | 1.695.162          | 1.695.162         | -                  |
| SDT  | 1.284.226          | 254.400           | 1.029.826          | 1.284.226          | 403.200           | 881.026            |
| KDC  | 325.927            | 169.400           | 156.527            | 325.927            | 276.500           | 49.427             |
| HPG  | 229.131            | 557.100           | (327.969)          | 229.131            | 229.131           | -                  |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>266.061.423</b> | <b>50.776.000</b> | <b>215.285.423</b> | <b>266.061.423</b> | <b>54.923.993</b> | <b>211.137.430</b> |

*b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

|                    | 31/12/2018 |                | 01/01/2018           |                |
|--------------------|------------|----------------|----------------------|----------------|
|                    | Giá gốc    | Giá trị ghi sổ | Giá gốc              | Giá trị ghi sổ |
| <b>Ngắn hạn</b>    | -          | -              | <b>5.000.000.000</b> | -              |
| Tiền gửi có kỳ hạn | -          | -              | 5.000.000.000        | -              |
| <b>Tổng cộng</b>   | -          | -              | <b>5.000.000.000</b> | -              |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***3. Phải thu của khách hàng**

|   | 31/12/2018           |          | 01/01/2018           |          |
|---|----------------------|----------|----------------------|----------|
|   | VND                  |          | VND                  |          |
|   | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                    |                      |          |                      |          |
| Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco             | 690.609.974          | -        | 690.609.974          | -        |
| Khách hàng mua tài sản gắn liền với đất khu dịch vụ 2 | 115.000.000          | -        | 115.000.000          | -        |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Vinaconex     | 26.018.396           | -        | 26.018.396           | -        |
| Công ty CP Xây lắp và Thương mại Hòa Bình             | 571.746.402          | -        | 571.746.402          | -        |
| Các đối tượng khác                                    | 2.742.246            | -        | 14.184.997           | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.406.117.018</b> | <b>-</b> | <b>1.417.559.769</b> | <b>-</b> |

*b) Phải thu đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2***4. Trả trước cho người bán**

|                                      | 31/12/2018           |          | 01/01/2018           |          |
|--------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                                      | VND                  |          | VND                  |          |
|                                      | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                      |                      |          |                      |          |
| Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam     | 2.530.145.000        | -        | 2.530.145.000        | -        |
| Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc | 613.760.266          | -        | 613.760.266          | -        |
| Các đối tượng khác                   | 2.291.151.119        | -        | 2.283.959.119        | -        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>5.435.056.385</b> | <b>-</b> | <b>5.427.864.385</b> | <b>-</b> |

**5. Phải thu nội bộ**

|                        | 31/12/2018         | 01/01/2018         |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | VND                | VND                |
| <b>Ngắn hạn</b>        |                    |                    |
| Khách sạn Holiday View | 204.334.234        | 204.317.908        |
| <b>Cộng</b>            | <b>204.334.234</b> | <b>204.317.908</b> |

**6. Phải thu khác**

|                 | 31/12/2018     |               | 01/01/2018    |               |
|-----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                 | VND            |               | VND           |               |
|                 | Giá trị        | Dự phòng      | Giá trị       | Dự phòng      |
| <b>Ngắn hạn</b> |                |               |               |               |
| - Tạm ứng       | 16.029.695.444 | 1.125.000.000 | 6.186.494.822 | 1.125.000.000 |
|                 | 10.258.693.842 | -             | 268.371.051   | -             |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

|   |                       |                      |                      |                      |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| - Phải thu khác   | 5.498.938.504         | 1.125.000.000        | 5.646.060.673        | 1.125.000.000        |
| <i>Công ty CP Xây dựng giao thông I</i>                     | <i>1.173.829.096</i>  | -                    | <i>1.173.829.096</i> | -                    |
| <i>Công ty CP Tư vấn Anh</i>                                | <i>1.125.000.000</i>  | <i>1.125.000.000</i> | <i>1.125.000.000</i> | <i>1.125.000.000</i> |
| <i>Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng</i> | <i>637.197.845</i>    | -                    | <i>637.197.845</i>   | -                    |
| <i>Các đối tượng khác</i>                                   | <i>2.562.911.563</i>  | -                    | <i>2.710.033.732</i> | -                    |
| - Dư Nợ TK 338  | 272.063.098           | -                    | 272.063.098          | -                    |
| Bảo hiểm xã hội   | 126.748.732           | -                    | 126.748.732          | -                    |
| Bảo hiểm thất nghiệp  | 4.493.224             | -                    | 4.493.224            | -                    |
| Các đối tượng khác  | 140.821.142           | -                    | 140.821.142          | -                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>16.029.695.444</b> | <b>1.125.000.000</b> | <b>6.186.494.822</b> | <b>1.125.000.000</b> |

|  |                      |                        |                      |                        |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| 7. Nợ xấu  | 31/12/2018           |                        | 01/01/2018           |                        |
|  | VND                  |                        | VND                  |                        |
|  | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b> |                      |                        |                      |                        |
| <i>Phải thu khác</i>   | <i>1.125.000.000</i> | -                      | <i>1.125.000.000</i> | -                      |
| Công ty CP Tư vấn Anh  | 1.125.000.000        | -                      | 1.125.000.000        | -                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.125.000.000</b> | -                      | <b>1.125.000.000</b> | -                      |

|  |                        |                        |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 8. Tài sản dở dang dài hạn                             | 31/12/2018             |                        | 01/01/2018             |                        |
|  | VND                    |                        | VND                    |                        |
|  | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b> |                        |                        |                        |                        |
| Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)                         | 559.223.232.099        | 559.223.232.099        | 564.036.573.926        | 564.036.573.926        |
| <b>Cộng</b>  | <b>559.223.232.099</b> | <b>559.223.232.099</b> | <b>564.036.573.926</b> | <b>564.036.573.926</b> |
| <b>b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</b>      |                        |                        | 31/12/2018             | 01/01/2018             |
| Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)                         |                        |                        | VND                    | VND                    |
|  |                        |                        | 239.003.908.906        | 238.391.260.314        |
| <b>Cộng</b>  |                        |                        | <b>239.003.908.906</b> | <b>238.391.260.314</b> |

(\*) Toàn bộ tài sản hình thành từ Dự án đã được Công ty sử dụng để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                      | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Tài sản cố định khác | Tổng cộng     |
|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|----------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                  |                     |                      |               |
| Số dư ngày 01/01/2018         | 5.346.000.000          | 151.818.182      | 1.817.775.096       | 411.692.188          | 7.727.285.466 |
| Mua trong năm                 | -                      | -                | -                   | -                    | -             |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                      | -                | -                   | -                    | -             |
| Số dư ngày 31/12/2018         | 5.346.000.000          | 151.818.182      | 1.817.775.096       | 411.692.188          | 7.727.285.466 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                  |                     |                      |               |
| Số dư ngày 01/01/2018         | 1.292.560.270          | 148.145.138      | 1.728.403.987       | 411.692.188          | 3.580.801.583 |
| Khấu hao trong năm            | 133.650.000            | 3.673.044        | 89.371.109          | -                    | 226.694.153   |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                      | -                | -                   | -                    | -             |
| Số dư ngày 31/12/2018         | 1.426.210.270          | 151.818.182      | 1.817.775.096       | 411.692.188          | 3.807.495.736 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                  |                     |                      |               |
| Tại ngày 01/01/2018           | 4.053.439.730          | 3.673.044        | 89.371.109          | -                    | 4.146.483.883 |
| Tại ngày 31/12/2018           | 3.919.789.730          | -                | -                   | -                    | 3.919.789.730 |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.381.285.466 VND (Tại thời điểm 31/12/2017 là 563.510.370 VND)

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**10. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                      | Phần mềm<br>máy tính | Cộng        |
|-------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |             |
| Số dư ngày 01/01/2018         | 306.472.400          | 306.472.400 |
| Mua trong năm                 | -                    | -           |
| Số dư ngày 31/12/2018         | 306.472.400          | 306.472.400 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |             |
| Số dư ngày 01/01/2018         | 306.472.400          | 306.472.400 |
| Khấu hao trong năm            | -                    | -           |
| Số dư ngày 31/12/2018         | 306.472.400          | 306.472.400 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |             |
| Tại ngày 01/01/2018           | -                    | -           |
| Tại ngày 31/12/2018           | -                    | -           |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 306.472.400 VND (Tại thời điểm 31/12/2017 là 306.472.400 VND)

**11. Chi phí trả trước**

|   | 31/12/2018<br>VND     | 01/01/2018<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dài hạn</b>                            |                       |                       |
| Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ | 38.934.385            | 50.118.941            |
| Chi phí thương hiệu                       | 28.150.000.000        | 31.150.000.000        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác            | 1.834.922.490         | 1.841.266.851         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>30.023.856.875</b> | <b>33.041.385.792</b> |

**12. Phải trả người bán**

|  | 31/12/2018<br>VND | 01/01/2018<br>VND |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>a) Ngắn hạn (*)</b>                                     |                   |                   |
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam        | 17.083.912.044    | 15.405.187.166    |
| Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh                             | 7.251.278.169     | 7.251.278.169     |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex | 4.640.451.998     | 4.640.451.998     |
| Công ty CP Kỹ thuật điện Sông Đà                           | 3.971.791.144     | 3.971.791.144     |
| Công ty CP Xây dựng giao thông I                           | 3.697.905.481     | 3.697.905.481     |
| Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng       | 3.376.759.742     | 3.376.759.742     |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Xi nghiệp 19 - Chi nhánh Công ty TNHH MTV 319 | 1.657.611.163         | 1.657.611.163         |
| Công ty CP Vật tư xây dựng An Vinh            | 492.018.611           | 1.415.715.862         |
| Các đối tượng khác                            | 8.975.989.715         | 11.494.129.430        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>51.147.718.067</b> | <b>52.910.830.155</b> |

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

(\* Do ảnh hưởng của các vấn đề được trình bày tại Thuyết minh số IV.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính về Cơ sở lập báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2018 và ngày 01/01/2018, Công ty không thể đưa ra ước tính về số dư phải trả có khả năng trả nợ.

## 13. Người mua trả tiền trước

|  | 31/12/2018<br>VND     | 01/01/2018<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  |                       |                       |
| Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh | 35.922.690.531        | 35.922.690.531        |
| <b>Cộng</b>  | <b>35.922.690.531</b> | <b>35.922.690.531</b> |

## 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|                            | 01/01/2018             | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Đơn vị tính: VND<br>31/12/2018 |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|
| <b>a) Phải nộp</b>         |                        |                       |                          |                                |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 2.961.524.582          | 474.317.226           | 3.199.679.819            | 236.161.989                    |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 479.743.084            | 126.638.842           | 133.887.955              | 472.493.971                    |
| Thuế tài nguyên            | 647.076                | -                     | -                        | 647.076                        |
| Các loại thuế khác         | 133.293.313.268        | 3.000.000             | 3.000.000                | 133.293.313.268                |
| <b>Cộng</b>                | <b>136.735.228.010</b> | <b>603.956.068</b>    | <b>3.336.567.774</b>     | <b>134.002.616.304</b>         |
| <b>b) Phải thu</b>         |                        |                       |                          |                                |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.843.058.360          | -                     | -                        | 3.843.058.360                  |
| <b>Cộng</b>                | <b>3.843.058.360</b>   | <b>-</b>              | <b>-</b>                 | <b>3.843.058.360</b>           |

## 15. Chi phí phải trả

|   | 31/12/2018<br>VND     | 01/01/2018<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>48.465.142.021</b> | <b>44.497.239.964</b> |
| Chi phí thi công trích trước của các đối tượng:                     | 35.554.365.560        | 35.554.365.560        |
| Công ty CP Xây dựng giao thông I                                    | 12.912.120.057        | 12.912.120.057        |
| Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình Hạ tầng                | 7.009.176.294         | 7.009.176.294         |
| Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - Bộ Quốc phòng        | 5.160.472.083         | 5.160.472.083         |
| Trung tâm Tư vấn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng giao thông vận tải | 2.626.176.930         | 2.626.176.930         |
| Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam                                    | 2.578.889.480         | 2.578.889.480         |
| Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX                                | 1.882.271.000         | 1.882.271.000         |
| Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco                           | 1.320.865.420         | 1.320.865.420         |



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

|  |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX                       | 1.185.157.352          | 1.185.157.352          |
| Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc   | 879.236.944            | 879.236.944            |
| Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD (*) | 9.000.000.000          | 5.000.000.000          |
| Các khoản trích trước khác   | 3.910.776.461          | 3.942.874.404          |
| <b>b) Dài hạn</b>  | <b>75.928.334.394</b>  | <b>71.414.208.907</b>  |
| Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)          | 75.928.334.394         | 71.414.208.907         |
| <b>Cộng</b>  | <b>124.393.476.415</b> | <b>115.911.448.871</b> |

(\*) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch đã đồng ý cho Công ty thực hiện cơ cấu nợ. Thời gian trả nợ lãi được bắt đầu từ quý 2/2017 cho đến quý 4/2022. Các chi phí lãi vay trên được phân loại theo kế hoạch trả nợ ngày 18/11/2016 đã ký giữa Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch.

**16. Phải trả nội bộ**

|                     | 31/12/2018         | 01/01/2018         |
|---------------------|--------------------|--------------------|
|                     | VND                | VND                |
| <b>Ngắn hạn</b>     |                    |                    |
| Chi nhánh Hải Phòng | 234.260.181        | 234.261.641        |
| <b>Cộng</b>         | <b>234.260.181</b> | <b>234.261.641</b> |

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

|                                 | 31/12/2018 | 01/01/2018            |
|---------------------------------|------------|-----------------------|
|                                 | VND        | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                 |            |                       |
| Chuyển nhượng 07 lô đất B2 + B3 | -          | 11.776.560.000        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>-</b>   | <b>11.776.560.000</b> |

**18. Phải trả khác**

|   | 31/12/2018             | 01/01/2018             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                        |                        |
| - Kinh phí công đoàn;   | 331.284.582            | 301.699.447            |
| - Bảo hiểm y tế;  | 18.278.544             | 18.058.251             |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 144.100.073.362        | 138.918.572.437        |
| Cổ tức phải trả Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng VN   | 28.920.000.000         | 28.920.000.000         |
| Cổ tức phải trả các cổ đông khác  | 23.940.000.000         | 23.940.000.000         |
| Khách hàng góp vốn để mua đất tại Khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà                             | 45.710.635.561         | 42.113.400.812         |
| Khách hàng góp vốn để mua đất và xây dựng tại Khu Biệt thự BT4 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà             | 5.733.590.412          | 4.680.790.412          |
| Khách hàng nộp tiền đặt chỗ mua nhà ở tại khu Biệt thự song lập/liền kề A3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà | 39.229.128.675         | 38.701.128.675         |
| Các đối tượng khác  | 566.718.714            | 563.252.538            |
| - Dự Có TK 1388   | 387.037.071            | 387.037.071            |
| <b>Cộng</b>   | <b>144.836.673.559</b> | <b>139.625.367.206</b> |

b) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

|   | 31/12/2018            |                       | Trong năm             |                       | 01/01/2018            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   |                       | VND                   |                       | VND                   |                       |
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>  | <b>16.913.182.194</b> | <b>16.913.182.194</b> | <b>13.000.000.000</b> | <b>500.000.000</b>    | <b>4.413.182.194</b>  | <b>4.413.182.194</b>  |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (*) | 16.913.182.194        | 16.913.182.194        | 13.000.000.000        | 500.000.000           | 4.413.182.194         | 4.413.182.194         |
| <b>b) Vay dài hạn</b>   | <b>68.089.246.024</b> | <b>68.089.246.024</b> | <b>-</b>              | <b>13.000.000.000</b> | <b>81.089.246.024</b> | <b>81.089.246.024</b> |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (*) | 68.089.246.024        | 68.089.246.024        | -                     | 13.000.000.000        | 81.089.246.024        | 81.089.246.024        |
| <b>Cộng</b>   | <b>85.002.428.218</b> | <b>85.002.428.218</b> | <b>13.000.000.000</b> | <b>13.500.000.000</b> | <b>85.502.428.218</b> | <b>85.502.428.218</b> |

(\*) Khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch:

+ Ngày 12 tháng 05 năm 2009, Công ty ký Hợp đồng hạn mức tín dụng dài hạn 1200-LAV-201100624 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với hạn mức tín dụng là 400 tỷ đồng. Hợp đồng hạn mức tín dụng có thời hạn 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 05 năm 2011.

+ Ngày 19 tháng 11 năm 2012, Công ty đã ký Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205/PL02. Theo Phụ lục này, kế hoạch trả gốc là 6 tháng 1 lần, thời gian ân hạn là 36 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 20 tháng 11 năm 2014). Thời hạn rút vốn vay là 48 tháng kể từ ngày 12 tháng 05 năm 2009 (ngày ký hợp đồng). Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của bên cho vay cộng 3%/năm.

+ Ngày 18 tháng 12 năm 2014, Công ty nhận được Thông báo số 2995/SGD-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/11/2014 đến hết ngày 19/02/2015 đối với toàn bộ số dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205/PL02 là 9,3%/năm.

+ Ngày 18 tháng 05 năm 2015, Công ty nhận được Thông báo số 899A/SGD-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/05/2015 đến hết ngày 19/08/2015 đối với Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205 là 9,0%/năm.

+ Ngày 20 tháng 11 năm 2014, Công ty ký Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-20091205/PL04. Theo phụ lục này số nợ gốc được giãn thời hạn trả nợ đến 20/11/2018.

+ Ngày 18/10/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch và thống nhất ký Kế hoạch trả nợ với Ngân hàng vào ngày 18/11/2016. Lịch trình thanh toán cụ thể được chi tiết dưới đây.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

+ Ngày 21 tháng 7 năm 2016, Công ty nhận được Thông báo số 1271/SGD-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/05/2016 đến hết ngày 19/08/2016 đối với toàn bộ số dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205/PL02 là 9,5%/năm.

+ Ngày 20 tháng 12 năm 2017, Công ty nhận được Thông báo số 2392A/SGD-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/08/2016 đến hết ngày 19/08/2017 đối với Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205 là 9,5%/năm. Từ ngày 20/08/2017 đến hết ngày 19/11/2017 đối với Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205 là 9,6%/năm. Từ ngày 20/11/2017 đến hết ngày 19/02/2018 đối với Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205 là 9,8%/năm.

Lịch trình thanh toán theo biên bản làm việc với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch ngày 18/10/2016:

| <u>Ngày trả nợ</u> | <u>Nợ gốc (đồng)</u>  | <u>Nợ lãi (đồng)</u>  |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 20/05/2017         | 1.000.000.000         | 500.000.000           |
| 20/11/2017         | 5.000.000.000         | 500.000.000           |
| 20/05/2018         | 5.000.000.000         | 2.000.000.000         |
| 20/11/2018         | 7.500.000.000         | 2.000.000.000         |
| 20/05/2019         | 5.000.000.000         | 2.000.000.000         |
| 20/11/2019         | 8.000.000.000         | 2.000.000.000         |
| 20/05/2020         | 5.000.000.000         | 2.000.000.000         |
| 20/11/2020         | 13.500.000.000        | 2.000.000.000         |
| 20/05/2021         | 10.000.000.000        | 13.000.000.000        |
| 20/11/2021         | 30.000.000.000        | 13.000.000.000        |
| 20/05/2022         | 9.589.246.024         | 33.000.000.000        |
| 20/11/2022         |                       | Lãi phát sinh còn lại |
| <b>Cộng</b>        | <b>99.589.246.024</b> |                       |

Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ số dư có trên tài khoản tiền gửi của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch và tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, Công ty đã ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ dự án). Tổng giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp khoản vay là 559.223.232.099 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**20. Vốn chủ sở hữu**

**20.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                     | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ     | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng             |
|------------------------------|------------------------|----------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2017    | 360.000.000.000        | 10.996.500.000       | (19.628.513.946) | (53.686.350.243)                  | 297.681.635.811  |
| Lỗi trong năm trước          | -                      | -                    | -                | (15.821.934.224)                  | (15.821.934.224) |
| Lỗi của các đơn vị phụ thuộc | -                      | -                    | -                | (16.835.552)                      | (16.835.552)     |
| Số dư tại ngày 31/12/2017    | 360.000.000.000        | 10.996.500.000       | (19.628.513.946) | (69.525.120.019)                  | 281.842.866.035  |
| Lỗi trong năm nay            | -                      | -                    | -                | (11.034.872.341)                  | (11.034.872.341) |
| Lãi của các đơn vị phụ thuộc | -                      | -                    | -                | 17.786                            | 17.786           |
| Số dư tại ngày 31/12/2018    | 360.000.000.000        | 10.996.500.000       | (19.628.513.946) | (80.559.974.574)                  | 270.808.011.480  |

**20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|  | 31/12/2018<br>VND      | 01/01/2018<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam                        | 192.800.000.000        | 192.800.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam                                     | 39.097.560.000         | 39.097.560.000         |
| Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam | 48.910.670.000         | 48.910.670.000         |
| Vốn của các đối tượng khác   | 79.191.770.000         | 79.191.770.000         |
| <b>Cộng</b>  | <b>360.000.000.000</b> | <b>360.000.000.000</b> |

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

|                               | 31/12/2018<br>VND | 01/01/2018<br>VND |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vốn góp của chủ sở hữu</b> |                   |                   |
| - Vốn góp đầu năm             | 360.000.000.000   | 360.000.000.000   |
| - Vốn góp tăng trong năm      | -                 | -                 |
| - Vốn góp giảm trong năm      | -                 | -                 |
| - Vốn góp cuối năm            | 360.000.000.000   | 360.000.000.000   |



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**20.4 Cổ phiếu**

|   | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|---|------------|------------|
|   | Cổ phiếu   | Cổ phiếu   |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                           | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                        | 36.000.000 | 36.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông  | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)                 | 760.000    | 760.000    |
| - Cổ phiếu phổ thông  | 760.000    | 760.000    |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                               | 35.240.000 | 35.240.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông  | 35.240.000 | 35.240.000 |
| <b>- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu</b> |            |            |

**20.5 Cổ tức**

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: chưa công bố

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: không có

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không có

**20.6 Các quỹ của doanh nghiệp**

| Khoản mục                     | 01/01/2018            | Tăng<br>trong năm | Giảm<br>trong năm | Đơn vị tính: VND      |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
|                               |                       |                   |                   | 31/12/2018            |
| Quỹ đầu tư phát triển         | 11.364.981.195        | -                 | -                 | 11.364.981.195        |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 4.842.625.777         | -                 | -                 | 4.842.625.777         |
| <b>Cộng</b>                   | <b>16.207.606.972</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>16.207.606.972</b> |

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của Công ty được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty phù hợp với quy định tại điều lệ của Công ty. Trong năm, Công ty không trích lập bổ sung quỹ

- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp. Việc trích và sử dụng quỹ này theo quy định tại Điều lệ Công ty. Trong năm, Công ty không trích lập bổ sung quỹ này.

**21. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán**

|  | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|--|------------|------------|
| <b>Ngoại tệ (USD)</b>  |            |            |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD | 196,63     | 199,93     |

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | Năm 2018              | Năm 2017             |
|--|-----------------------|----------------------|
|  | VND                   | VND                  |
| <b>Doanh thu</b>                       |                       |                      |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản      | 12.514.045.000        | 2.416.800.000        |
| Doanh thu bán cấu kiện bê tông đúc sẵn | -                     | 337.841.780          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>12.514.045.000</b> | <b>2.754.641.780</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                      | Năm 2018<br>VND      | Năm 2017<br>VND      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)  | 4.733.576.054        | 1.629.443.194        |
| Giá vốn bán cấu kiện bê tông đúc sẵn | -                    | 136.424.878          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>4.733.576.054</b> | <b>1.765.868.072</b> |

(\*) Công ty ghi nhận giá vốn theo dự toán tại quyết định số 0021/QĐ-VITC – HĐQT ngày 27/03/2012 mà không có điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh.

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|   | Năm 2018<br>VND    | Năm 2017<br>VND    |
|---|--------------------|--------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng                    | 819.434.421        | 393.456.977        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 124.956            | -                  |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia               | 310.800            | 277.000            |
| <b>Cộng</b>                               | <b>819.870.177</b> | <b>393.733.977</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|  | Năm 2018<br>VND       | Năm 2017<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay                              | 8.514.125.487         | 8.416.923.828         |
| Trích lập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn | 4.475.962             | 11.104.700            |
| Phí bảo lãnh                                 | 1.703.474.878         | 1.705.178.969         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ    | 25.991                | 11.177                |
| Chi phí tài chính khác                       | 1.308.072.484         | 3.776.959             |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>11.530.174.802</b> | <b>10.136.995.633</b> |

**5. Thu nhập khác**

|                                  | Năm 2018<br>VND | Năm 2017<br>VND    |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|
| Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ | -               | 132.930.149        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>-</b>        | <b>132.930.149</b> |

**6. Chi phí khác**

|                            | Năm 2018<br>VND   | Năm 2017<br>VND   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Chi phí phạt nộp chậm thuế | 97.079.918        | 10.420.089        |
| Chi phí khác               | -                 | 15.528.476        |
| <b>Cộng</b>                | <b>97.079.918</b> | <b>25.948.565</b> |

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|   | Năm 2018<br>VND | Năm 2017<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i> |                 |                 |
| Chi phí nhân viên quản lý   | 3.209.632.285   | 3.059.465.228   |
| Chi phí đồ dùng văn phòng   | 33.392.281      | 28.683.049      |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

|                           |                      |                      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 223.021.109          | 340.639.308          |
| Thuế, phí và lệ phí       | 3.000.000            | 3.000.000            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.284.142.897        | 3.627.591.854        |
| Chi phí bằng tiền khác    | 254.768.172          | 115.048.421          |
| <b>Cộng</b>               | <b>8.007.956.744</b> | <b>7.174.427.860</b> |

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm 2018<br>VND      | Năm 2017<br>VND       |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | -                    | 223.754.867           |
| Chi phí nhân công                | 3.209.632.285        | 3.059.465.228         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 226.694.153          | 362.327.616           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 4.284.142.897        | 3.627.591.854         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 291.160.453          | 9.215.870.421         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>8.011.629.788</b> | <b>16.489.009.986</b> |

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|   | Năm 2018<br>VND  | Năm 2017<br>VND  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>                             |                  |                  |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp                       | (11.034.872.341) | (15.821.934.224) |
| Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp                       | -                | -                |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp                    | 97.079.918       | -                |
| Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động                                 | -                | -                |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp                                      | (10.937.792.423) | (15.821.934.224) |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                | 20%              | 20%              |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | -                | -                |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                             | -                | -                |

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

|  | Năm 2018<br>VND | Năm 2017<br>VND |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b> |                 |                 |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường     | 500.000.000     | 14.086.817.806  |

**VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**2. Thông tin về các bên liên quan**

**Danh sách các bên liên quan**

**Bên liên quan**

Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam  
CN Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vinaconex - UPGC  
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam  
Công ty CP Xây dựng số 1  
Công ty CP Xây dựng số 11

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ  
Công ty liên kết của Công ty mẹ  
Công ty con của Công ty mẹ  
Công ty con của Công ty mẹ  
Công ty liên kết của Công ty mẹ

(\* Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

|   | Năm 2018<br>VND      | Năm 2017<br>VND      |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Phí bảo lãnh vay ngân hàng</b>                   | <b>1.703.474.878</b> | <b>1.705.178.969</b> |
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 1.703.474.878        | 1.705.178.969        |

**Số dư với các bên liên quan**

|                                | 31/12/2018<br>VND  | 01/01/2018<br>VND  |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Các khoản phải thu khác</b> | <b>261.485.091</b> | <b>261.485.091</b> |
| Công ty CP Xây dựng số 11      | 261.485.091        | 261.485.091        |

**Các khoản phải trả người bán**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| CN Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vinaconex - UPGC | 15.782.400     | 15.782.400     |
| Công ty CP Xây dựng số 1                            | 441.304.312    | 441.304.312    |
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 17.083.912.044 | 15.405.187.166 |

**Các khoản phải trả khác**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 28.920.000.000 | 28.920.000.000 |
|---|----------------|----------------|

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

|  | Năm 2018<br>VND    | Năm 2017<br>VND    |
|--|--------------------|--------------------|
| Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt | 821.192.364        | 794.284.223        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>821.192.364</b> | <b>794.284.223</b> |

**3. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.19, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

| Công nợ tài chính | 31/12/2018<br>VND | 01/01/2018<br>VND |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Các khoản vay     | 85.002.428.218    | 85.502.428.218    |



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.747.440.404   | 19.592.625.162  |
| Nợ thuần                                | 78.254.987.814  | 65.909.803.056  |
| Vốn chủ sở hữu                          | 287.015.618.452 | 298.050.473.007 |
| Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu            | 27%             | 22%             |

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số IV.

**Các loại công cụ tài chính**

|                                      | Giá trị ghi sổ         |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | 31/12/2018             | 01/01/2018             |
|                                      | VND                    | VND                    |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 6.747.440.404          | 19.592.625.162         |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 16.310.812.462         | 6.479.054.591          |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 50.448.031             | 5.054.923.993          |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>23.108.700.897</b>  | <b>31.126.603.746</b>  |
| <b>Công nợ tài chính</b>             |                        |                        |
| Các khoản vay                        | 85.002.428.218         | 85.502.428.218         |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 195.984.391.626        | 192.536.197.361        |
| Chi phí phải trả                     | 124.393.476.415        | 115.911.448.871        |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>405.380.296.259</b> | <b>393.950.074.450</b> |

Công ty chưa đánh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

**Quản lý rủi ro tỷ giá**

Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công cụ nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

|                | Công nợ    |            | Tài sản    |            |
|----------------|------------|------------|------------|------------|
|                | 31/12/2018 | 01/01/2018 | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|                | VND        | VND        | VND        | VND        |
| Đô la Mỹ (USD) | -          | -          | 4.555.917  | 4.533.413  |

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**Quản lý rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

| 31/12/2018                          | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1-5 năm<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Phải trả người bán và phải trả khác | 195.984.391.626   | -                 | 195.984.391.626  |
| Chi phí phải trả                    | 48.465.142.021    | 75.928.334.394    | 124.393.476.415  |
| Các khoản vay                       | 16.913.182.194    | 68.089.246.024    | 85.002.428.218   |
| 01/01/2018                          | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1-5 năm<br>VND | Cộng<br>VND      |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 192.536.197.361   | -                 | 192.536.197.361  |
| Chi phí phải trả                    | 44.497.239.964    | 71.414.208.907    | 115.911.448.871  |
| Các khoản vay                       | 4.413.182.194     | 81.089.246.024    | 85.502.428.218   |

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

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

|                                      | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1-5 năm<br>VND | Cộng<br>VND    |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>31/12/2018</b>                    |                   |                   |                |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 6.747.440.404     | -                 | 6.747.440.404  |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 16.310.812.462    | -                 | 16.310.812.462 |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 50.448.031        | -                 | 50.448.031     |
|                                      | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1-5 năm<br>VND | Cộng<br>VND    |
| <b>01/01/2018</b>                    |                   |                   |                |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 19.592.625.162    | -                 | 19.592.625.162 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 6.479.054.591     | -                 | 6.479.054.591  |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 5.054.923.993     | -                 | 5.054.923.993  |

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2019

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX  
Kế toán trưởng



Nguyễn Doãn Dũng

Tổng Giám đốc



Lê Văn Huy