

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***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 tổng hợp**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền	3.942.621.774	177.058.209
Tiền mặt	92.818.213	104.792.257
Tiền gửi ngân hàng	3.849.803.561	72.265.952
Các khoản tương đương tiền	2.814.171.963	19.424.902.651
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	2.814.171.963	19.424.902.651
Cộng	6.756.793.737	19.601.960.860

(**) 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 TỔNG HỢP (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp 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
Tổng giá trị cổ phiếu	266.061.423	50.776.000	215.285.423	266.061.423	54.923.993	211.137.430
Lưu ký tại Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương						
Mã chứng khoán:						
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	-
Tổng cộng	266.061.423	50.776.000	215.285.423	266.061.423	54.923.993	211.137.430

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
Ngắn hạn	-	-	5.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	5.000.000.000	-
Tổng cộng	-	-	5.000.000.000	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
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 Du lịch Quê Hương	159.517.000	-	159.517.000	-
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	63.801.546	-	75.244.297	-
Cộng	1.626.693.318	-	1.638.136.069	-

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
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	-
Cộng	5.435.056.385	-	5.427.864.385	-

5. Phải thu khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	16.029.695.444	1.125.000.000	6.186.494.822	1.125.000.000
- Tạm ứng	10.258.693.842	-	268.371.051	-
- Phải thu khác	5.498.938.504	1.125.000.000	5.646.060.673	1.125.000.000
Công ty CP Xây dựng giao thông I	1.173.829.096	-	1.173.829.096	-
Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	1.125.000.000	1.125.000.000	1.125.000.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng	637.197.845	-	637.197.845	-
Các đối tượng khác	2.562.911.563	-	2.710.033.732	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

- Dự 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	-
Cộng	16.029.695.444	1.125.000.000	6.186.494.822	1.125.000.000

6. 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
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<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	-
Cộng	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-

7. 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
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)	559.223.232.099	560.655.286.354	564.036.573.926	564.036.573.926
Cộng	559.223.232.099	560.655.286.354	564.036.573.926	564.036.573.926
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn				
Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)			239.003.908.906	238.391.260.314
Cộng			239.003.908.906	238.391.260.314

(*) 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 TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
Nguyên giá					
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
Giá trị hao mòn lũy kế					
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
Giá trị còn lại					
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 TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2018	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2018	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2018	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2018	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2018	-	-	-
Tại ngày 31/12/2018	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 349.002.850 VND (Tại thời điểm 31/12/2017 là 349.002.850 VND)

10. Chi phí trả trước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Dài hạn		
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
Cộng	30.023.856.875	33.041.385.792

11. Phải trả người bán

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
	Giá trị	Giá trị
a) Ngắn hạn		
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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng	3.376.759.742	3.376.759.742
Xí 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	9.109.431.260	11.627.570.975
Cộng	51.281.159.612	53.044.271.700

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.

12. Người mua trả tiền trước

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

13. 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 31/12/2018
<i>a) Phải nộp</i>				
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
Cộng	136.735.228.010	603.956.068	3.336.567.774	134.002.616.304
<i>b) Phải thu</i>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.843.058.360	-	-	3.843.058.360
Thuế thu nhập cá nhân	2.900.000	-	-	2.900.000
Cộng	3.845.958.360	-	-	3.845.958.360

14. Chi phí phải trả

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	48.469.930.021	44.502.027.964
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

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
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	3.915.564.461	3.947.662.404
b) Dài hạn	75.928.334.394	71.414.208.907
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)	75.928.334.394	71.414.208.907
Cộng	124.398.264.415	115.916.236.871

(*) 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.

15. Doanh thu chưa thực hiện

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

16. Phải trả khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- 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	144.104.961.060	138.923.460.135
Cố tức phải trả Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng VN	28.920.000.000	28.920.000.000
Cố 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	571.606.412	568.140.236
- Dư Có TK 1388	387.037.071	387.037.071
Cộng	144.841.561.257	139.630.254.904

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 TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2018		Trong năm		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	17.033.182.194	17.033.182.194	13.000.000.000	500.000.000	4.533.182.194	4.533.182.194
Nguyễn Thị Trường (1)	120.000.000	120.000.000	-	-	120.000.000	120.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (2)	16.913.182.194	16.913.182.194	13.000.000.000	500.000.000	4.413.182.194	4.413.182.194
b) Vay dài hạn	68.089.246.024	68.089.246.024	-	13.000.000.000	81.089.246.024	81.089.246.024
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (2)	68.089.246.024	68.089.246.024	-	13.000.000.000	81.089.246.024	81.089.246.024
Cộng	85.122.428.218	85.122.428.218	13.000.000.000	13.500.000.000	85.622.428.218	85.622.428.218

(1): Khoản vay ngắn hạn của Bà Nguyễn Thị Trường: Hợp đồng vay vốn số 002, 003/2012 HĐTD-VITC-CNHP. C205. Bà Trường đã tạo điều kiện không tính lãi đối với khoản vay vốn nêu trên.

(2) 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.

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

+ 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.

+ 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
Cộng	99.589.246.024	

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 TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

18. Vốn chủ sở hữu

18.1 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	-	-	-	(15.821.916.438)	(15.821.916.438)
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)	(69.525.102.233)	281.842.883.821
Lỗi trong năm nay	-	-	-	(11.034.854.706)	(11.034.854.706)
Lỗi của các đơn vị phụ thuộc	-	-	-	(17.635)	(17.635)
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

18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2018 VND	01/01/2018 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
Cộng	360.000.000.000	360.000.000.000

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
- 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

18.4 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
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

18.5 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

18.6 Các quỹ của doanh nghiệp

Khoản mục	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm 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
Cộng	16.207.606.972	-	-	16.207.606.972

*** 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 này.

- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty là quỹ dự trữ bổ sung 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.

19. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	31/12/2018	01/01/2018
Ngoại tệ các loại		
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 tổng hợp

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu		
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
Cộng	12.514.045.000	2.754.641.780

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 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
Cộng	4.733.576.054	1.765.868.072

(*) Công ty ghi nhận giá vốn theo dự toán tại quyết định số 0021/QĐ-VITC – HDQT 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 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	819.452.056	393.474.763
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	124.956	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	310.800	277.000
Cộng	819.887.812	393.751.763

4. Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 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 năm	25.991	11.177
Chi phí tài chính khác	1.308.072.484	3.776.959
Cộng	11.530.174.802	10.136.995.633

5. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	132.930.149
Cộng	-	132.930.149

6. Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí phạt nộp chậm thuế	97.079.918	10.420.089
Chi phí khác	-	15.528.476
Cộng	97.079.918	25.948.565

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 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
Chi phí khấu hao TSCĐ	223.021.109	340.639.308

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

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
Cộng	8.007.956.744	7.174.427.860
8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	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
Cộng	8.011.629.788	16.489.009.986
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(11.034.854.706)	(15.821.916.438)
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	(10.937.774.788)	(15.821.916.438)
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		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(11.034.854.706)	(15.821.916.438)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(11.034.854.706)	(15.821.916.438)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	35.240.000	35.240.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(313,13)	(448,98)
VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	500.000.000	14.086.817.806

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

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

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 VND	Năm 2017 VND
Phí bảo lãnh vay ngân hàng	1.703.474.878	1.705.178.969
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 VND	01/01/2018 VND
Các khoản phải thu khác	261.485.091	261.485.091
Công ty CP Xây dựng số 11	261.485.091	261.485.091
Các khoản phải trả người bán	17.540.998.756	15.862.273.878
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	28.920.000.000	28.920.000.000
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 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	821.192.364	794.284.223
Cộng	821.192.364	794.284.223

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

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.17, 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	01/01/2018
	VND	VND
Các khoản vay	85.122.428.218	85.622.428.218
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	6.756.793.737	19.601.960.860
Nợ thuần	78.365.634.481	66.020.467.358
Vốn chủ sở hữu	287.015.636.087	298.050.490.793
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
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.756.793.737	19.601.960.860
Phải thu khách hàng và phải thu khác	16.531.388.762	6.699.630.891
Các khoản đầu tư tài chính	50.448.031	5.054.923.993
Tổng cộng	23.338.630.530	31.356.515.744
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	85.122.428.218	85.622.428.218
Phải trả người bán và phải trả khác	196.122.720.869	192.674.526.604
Chi phí phải trả	124.398.264.415	125.591.273.988
Tổng cộng	405.643.413.502	403.888.228.810

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.

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

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 VND	01/01/2018 VND	31/12/2018 VND	01/01/2018 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 VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	196.122.720.869	-	196.122.720.869
Chi phí phải trả	48.469.930.021	75.928.334.394	124.398.264.415
Các khoản vay	17.033.182.194	68.089.246.024	85.122.428.218

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

01/01/2018	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	192.674.526.604	-	192.674.526.604
Chi phí phải trả	44.502.027.964	71.414.208.907	115.916.236.871
Các khoản vay	4.533.182.194	81.089.246.024	85.622.428.218

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.

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.

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.756.793.737	-	6.756.793.737
Phải thu khách hàng và phải thu khác	16.531.388.762	-	16.531.388.762
Các khoản đầu tư tài chính	50.448.031	-	50.448.031

01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.601.960.860	-	19.601.960.860
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.699.630.891	-	6.699.630.891
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 tổng hợp 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

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

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương



Nguyễn Doãn Dũng

Tổng Giám đốc



Lê Văn Huy