



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**  
**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL**  
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH**  
**VINACONEX**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH  
VINACONEX**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

# CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 17T5, khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính - Thanh Xuân - Hà Nội

---

## MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 35



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch
Ông Lê Văn Huy	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 27/03/2018)
Ông Nguyễn Trung Thành	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 27/03/2018)
Ông Vũ Văn Mạnh	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Khải	Thành viên
Ông Mai Khắc Chinh	Thành viên
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 22/03/2018)
Ông Nguyễn Trung Thành	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 22/03/2018)
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng giám đốc

#### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

*Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,*

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**



**Lê Văn Huy**

**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2019 *ℓ*

Số: 25 -19/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2019

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**  
**Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 12/02/2019, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

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

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

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

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

### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số I.5 - Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính, ngày 05/11/2018, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2918/QĐ-UBND 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. Theo đó, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà trong năm 2019.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số I.5 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, các BCTC đã được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty sẽ hoạt động liên tục, mặc dù tại ngày 31/12/2018 chỉ tiêu tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 401.156.604.125 đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2018 là 80.559.974.574 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 69.525.120.019 đồng) và Công ty có khoản vay với giá trị tại ngày 31/12/2018 là 85.002.428.218 đồng, đã quá hạn thanh toán và được Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch giãn thời hạn trả nợ (thuyết minh số V.19). Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào sự thành công trong việc triển khai kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới sau khi UBND Thành phố Hải Phòng có QĐ số 2918/QĐ-UBND ngày 5/11/2018 về việc hủy bỏ QĐ số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 liên quan đến việc thu hồi đất do Công ty đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ kết quả của sự kiện không chắc chắn này.



**Phạm Thanh Ngọc**  
Phó Tổng giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1011-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Đặng Thị Thu Huyền**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1410-2018-034-1



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>32.591.149.876</b>	<b>40.601.844.399</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>6.747.440.404</b>	<b>19.592.625.162</b>
1. Tiền	111		3.933.268.441	167.722.511
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.814.171.963	19.424.902.651
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>50.448.031</b>	<b>5.054.923.993</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(215.613.392)	(211.137.430)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	5.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>21.950.203.081</b>	<b>12.111.236.884</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	1.406.117.018	1.417.559.769
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	5.435.056.385	5.427.864.385
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		204.334.234	204.317.908
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	16.029.695.444	6.186.494.822
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.843.058.360</b>	<b>3.843.058.360</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	3.843.058.360	3.843.058.360
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>832.189.802.995</b>	<b>839.634.719.300</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.9.</b>	<b>3.919.789.730</b>	<b>4.146.483.883</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		3.919.789.730	4.146.483.883
- Nguyên giá	222		7.727.285.466	7.727.285.466
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.807.495.736)	(3.580.801.583)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		306.472.400	306.472.400
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(306.472.400)	(306.472.400)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>798.227.141.005</b>	<b>802.427.834.240</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8.	559.223.232.099	564.036.573.926
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8.	239.003.908.906	238.391.260.314
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>30.042.872.260</b>	<b>33.060.401.177</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	30.023.856.875	33.041.385.792
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19.015.385	19.015.385
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>864.780.952.871</b>	<b>880.236.563.699</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>577.765.334.419</b>	<b>582.186.090.692</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>433.747.754.001</b>	<b>429.682.635.761</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	51.147.718.067	52.910.830.155
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	35.922.690.531	35.922.690.531
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	134.002.616.304	136.735.228.010
4. Phải trả người lao động	314		343.088.677	1.208.235.593
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	48.465.142.021	44.497.239.964
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	V.16.	234.260.181	234.261.641
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	-	11.776.560.000
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	144.836.673.559	139.625.367.206
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	16.913.182.194	4.413.182.194
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.882.382.467	2.359.040.467
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>144.017.580.418</b>	<b>152.503.454.931</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15.	75.928.334.394	71.414.208.907
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	68.089.246.024	81.089.246.024
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>287.015.618.452</b>	<b>298.050.473.007</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20.</b>	<b>287.015.618.452</b>	<b>298.050.473.007</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		360.000.000.000	360.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		360.000.000.000	360.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.996.500.000	10.996.500.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(19.628.513.946)	(19.628.513.946)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.364.981.195	11.364.981.195
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.842.625.777	4.842.625.777
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(80.559.974.574)	(69.525.120.019)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(69.525.102.233)	(53.703.185.795)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(11.034.872.341)	(15.821.934.224)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>864.780.952.871</b>	<b>880.236.563.699</b>

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2019

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

  
 Phạm Thị Thu Hương

  
 Nguyễn Doãn Dũng

  
 Lê Văn Huy



Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	12.514.045.000	2.754.641.780
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		12.514.045.000	2.754.641.780
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	4.733.576.054	1.765.868.072
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		7.780.468.946	988.773.708
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	819.870.177	393.733.977
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	11.530.174.802	10.136.995.633
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.514.125.487	8.416.923.828
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7.	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7.	8.007.956.744	7.174.427.860
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(10.937.792.423)	(15.928.915.808)
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	-	132.930.149
12. Chi phí khác	32	VI.6.	97.079.918	25.948.565
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(97.079.918)	106.981.584
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(11.034.872.341)	(15.821.934.224)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(11.034.872.341)	(15.821.934.224)

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2019

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy



Mẫu số B 03 - DN

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2018	Năm 2017
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(11.034.872.341)	(15.821.934.224)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		226.694.153	362.327.616
- Các khoản dự phòng	03		4.475.962	11.104.700
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		25.991	11.177
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(819.434.421)	(526.664.126)
- Chi phí lãi vay	06		8.514.125.487	8.416.923.828
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.108.985.169)	(7.558.231.029)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(9.211.545.067)	(51.688.546)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.813.341.827	(7.663.450.624)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(12.434.881.760)	44.646.604.175
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.017.528.917	2.987.916.534
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(19.108.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(16.924.541.252)</b>	<b>32.342.042.010</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(612.648.592)	(503.642.720)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	366.959.089
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		192.031.077	220.444.110
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>4.579.382.485</b>	<b>(4.916.239.521)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(500.000.000)	(14.086.817.806)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(500.000.000)</b>	<b>(14.086.817.806)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>(12.845.158.767)</b>	<b>13.338.984.683</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>19.592.625.162</b>	<b>6.253.651.656</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(25.991)	(11.177)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	V.01	<b>6.747.440.404</b>	<b>19.592.625.162</b>

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX  
Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2019

Kế toán trưởng

Nguyễn Doãn Dũng

Tổng Giám đốc

Lê Văn Huy

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102675516 đăng ký lần đầu ngày 07/03/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có mười một lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 đăng ký thay đổi lần 11 ngày 23/04/2018 thì vốn điều lệ của Công ty là **360.000.000.000 VND** (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn./.).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch là VCR.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Cho thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác và thu gom than bùn; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo bất động sản; Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường và Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Hoạt động tư vấn quản lý, chi tiết: Quản lý vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất; Khai thác dầu thô; Bán buôn đồ uống, chi tiết: Bán buôn đồ uống không có cồn; Bán buôn đồ uống có cồn;

Trụ sở Công ty tại: Tầng 1, tòa nhà 17T5, khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính - Thanh Xuân - Hà Nội.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty đối với hoạt động xây dựng Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà để bán được thực hiện trong khoảng thời gian trên 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Theo Thông báo số 54/TB-UBND ngày 02/03/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải, Công ty phải tạm dừng triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà cho tới khi có Phương án quy hoạch tổng thể phát triển đảo Cát Bà và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Ngày 04/05/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng đã có Công văn số 2452/UBND-ĐC3 trả lời Công văn số 0731/2017/CV-PC ngày 14/04/2017 của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty mẹ của Công ty. Theo đó, Công ty cần cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu có liên quan đến chi phí đầu tư, các hợp đồng mua bán chuyển nhượng, góp vốn với các tổ chức, cá nhân liên quan đến Dự án về Sở Tài chính Hải Phòng trước ngày 10/05/2017. Sở Tài chính được giao tiếp nhận các hồ sơ, tài liệu nêu trên; chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan kiểm tra, rà soát, đề xuất phương án xử lý, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng trong tháng 5/2017. Trong thời gian đó, Công ty được đề nghị tạm dừng các hoạt động liên quan đến đầu tư, xây dựng, chuyển nhượng tại Dự án.

Tuy nhiên, ngày 25/09/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Công văn số 6361/UBND-ĐC3 chấp thuận để Công ty tiếp tục đầu tư thực hiện Dự án đối với phần diện tích đất thuộc các khu B1, A1, A3, A4 (diện tích khoảng 20 ha). Công ty được chấp thuận làm các thủ tục điều chỉnh quy hoạch các lô đất trên, đảm bảo quỹ đất ở và đất thương mại để giải quyết các tồn tại về chuyển nhượng, góp vốn khi thực hiện Dự án trước 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 17/10/2017, Công ty đã có Công văn số 0168/CV-VITC-ĐTKD phúc đáp Công văn số 6361/UBND-ĐC3 ngày 25/09/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng với các ý kiến cụ thể như sau:

+ Về Chi phí đền bù: Để đảm bảo quyền lợi của gần 1.000 cổ đông và bảo toàn vốn Nhà nước, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng sớm phê duyệt giá trị đền bù và tiến độ chi trả tiền đền bù đối với phần diện tích đất dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (trừ đi diện tích 20 ha mà Công ty được phép tiếp tục đầu tư). Dự toán chi phí đền bù tạm tính là: 1.206.839.416.000 đồng.

+ Về quy hoạch: đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chấp thuận chủ trương về phương án điều chỉnh quy hoạch sơ bộ đối với phần diện tích đất khoảng 20 ha gồm các khu B1, A1, A4, A3 (bao gồm cả quỹ đất 10%).

+ Về thủ tục đầu tư: Công ty dự kiến chuyển đổi các lô đất của khách hàng cũ tại các khu B2-B3 sang khu A4, B1. Khu đất B2-B3 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị Ủy ban sớm cấp lại sổ đỏ cho các khu A4 và B1 theo phương án điều chỉnh quy hoạch mới để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng đã tham gia góp vốn, đầu tư Dự án. Công ty cũng đề nghị Ủy ban chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường sớm giải quyết thủ tục xin tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu A3 thuộc Dự án để duy trì hoạt động kinh doanh cho Công ty. Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và nộp đầy đủ hồ sơ tách thửa cho Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 13/09/2016.

Ngày 25/10/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2782/QĐ-UBND về việc thành lập tổ công tác liên ngành thành phố để xác định giá trị chi phí đầu tư đối với phần diện tích trả lại thành phố của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, tại thị trấn Cát Bà để hoàn trả cho Công ty theo quy định và trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt trước ngày 15/11/2017.

Ngày 25/10/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2786/QĐ-UBND 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, xã Trân Châu huyện Cát Hải giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý.

Ngày 05/11/2018, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2918/QĐ-UBND 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. Theo đó, Công ty sẽ tiếp tục triển khai xây dựng Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà trong năm 2019.

Tại ngày 31/12/2018, chỉ tiêu tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 401.156.604.125 đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2018 là 80.559.974.574 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 69.525.120.019 đồng). Công ty có khoản vay với giá trị tại ngày 31/12/2018 là 85.002.428.218 đồng đã quá hạn thanh toán và được Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn giãn thời hạn trả nợ đến ngày 20/11/2022 (chi tiết tại Thuyết minh V.19). Sau khi Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 2918/QĐ-UBND và theo quyết định số 0001/2019/QĐ-HĐQT ngày 15 tháng 01 năm 2019 của HĐQT công ty thì Công ty dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông 2019 về việc tăng vốn điều lệ để tiếp tục triển khai xây dựng Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà và tin tưởng sẽ có nguồn thu từ dự án để thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn. Khả năng hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thực hiện các vấn đề nêu trên. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã đánh giá và vẫn tin tưởng rằng báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp***Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc*

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại Hải Phòng	Nhà dịch vụ F, bãi tắm Tùng Thu, KĐT Cái Giá - Cát Bà, Cát Hải, Hải phòng
Khách sạn Holiday View - Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Số 251, Đường 1/4, Thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng



**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)

**7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của văn phòng Công ty không bao gồm số liệu của các chi nhánh. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính tổng hợp của văn phòng Công ty và các chi nhánh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính tổng hợp.

Người sử dụng báo cáo tài riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính tổng hợp để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty.

**2. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu**

**Tài sản tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

**Công nợ tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.



**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)

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

+ Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

+ Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.



**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)

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày phát sinh hoạt động gửi tiền tiết kiệm có kỳ hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

**6. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu**

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do chủ nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

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

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyên nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Ngày 05/11/2018, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2918/QĐ-UBND 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. Theo đó, Công ty sẽ tiếp tục triển khai xây dựng Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà trong năm 2019. Do đó, Công ty không xem xét trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2018.

**8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ****8.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.



**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)

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/06/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao <năm >**

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 20
- Máy móc, thiết bị	06 - 10
- Phương tiện vận tải	07
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

**8.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định vô hình được thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 28/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính.

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 04 năm.



**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. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà nhằm phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Từ năm 2017, Công ty ngừng vốn hóa chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng vào công trình này 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.

**10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm: giá trị thương hiệu “Vinaconex” nhận được từ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Thương hiệu nhượng quyền phản ánh giá trị thương hiệu “Vinaconex” nhận được từ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm.

Chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, khoản chi phí môi giới, lương doanh thu bán hàng chưa phân bổ và các chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

**11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.



**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						
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	-
<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	-



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)

- 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>	-
- 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	-
<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 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 VND	01/01/2018 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 VND	01/01/2018 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	01/01/2018
	VND	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
<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 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
<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>
<i>b) Phải thu</i>				
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	01/01/2018
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<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 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
<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 VND	01/01/2018 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 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
<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>



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)***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
<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 VND	Năm 2017 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 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 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 VND	Năm 2017 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 VND	Năm 2017 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 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



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 VND	Năm 2017 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 VND	Năm 2017 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 VND	Năm 2017 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 VND	Năm 2017 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 VND	01/01/2018 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 VND	Năm 2017 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 VND	01/01/2018 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.



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)*

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	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 VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng 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.



**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 VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng 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 VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng 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



TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY VINACONEX-ITC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 0041 /2019/CV-TCKT  
V/v: Công bố thông tin

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2019

Kính gửi : - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty : Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex  
(VINACONEX - ITC)

2. Mã chứng khoán : VCR

3. Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 1, Tòa nhà 17T5, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Phường  
Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

4. Điện thoại : 024.62815347 Fax: 024.62815349

5. Người được ủy quyền công bố thông tin:

Ông: Nguyễn Ngọc Kiên

Chức vụ : Thư ký Công ty

6. Nội dung của thông tin công bố:

6.1 Báo cáo tài chính (BCTC) riêng và BCTC tổng hợp năm 2018 đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex được lập ngày 12 tháng 02 năm 2019 bao gồm BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.

6.2 Công văn giải trình chênh lệch 10% số liệu tại báo cáo tài chính riêng và BCTC tổng hợp năm 2018 đã được kiểm toán của Công ty Vinaconex – ITC so với năm 2017.

6.3 Công văn giải trình chênh lệch của báo cáo tài chính riêng và BCTC tổng hợp năm 2018 trước kiểm toán so với BCTC đã được kiểm toán.

7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: <http://www.vinaconexitc.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổng GD Cty (để b/c);
- Lưu TCKT, TCHC;

CÔNG TY VINACONEX-ITC  
NGƯỜI ĐƯỢC UQ CB THÔNG TIN  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
DU LỊCH  
VINACONEX  
Q. THANH XUÂN - T. PH. HÀ NỘI

Nguyễn Ngọc Kiên



TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY VINACONEX-ITC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 0043/2019/CV-TCKT

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2019

V/v: Giải trình chênh lệch 10% so với  
năm 2017(BCTC riêng của Công ty  
Vinaconex - ITC)

Kính gửi : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên Công ty : Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex  
(VINACONEX - ITC)

Mã chứng khoán : VCR

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 1, Tòa nhà 17T5, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Phường  
Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024.62815347 Fax: 024.62815349

Người được ủy quyền công bố thông tin:

Ông: Nguyễn Ngọc Kiên Chức vụ : Thư ký Công ty

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex xin giải trình chênh lệch 10% số  
liệu tại báo cáo tài chính riêng (bộ phận văn phòng) năm 2018 đã được kiểm toán so với  
năm 2017, cụ thể như sau:

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	12.514.045.000	2.754.641.780
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	12.514.045.000	2.754.641.780
4. Giá vốn hàng bán	11	4.733.576.054	1.765.868.072
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	7.780.468.946	988.773.708
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	819.870.177	393.733.977
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	11.530.174.802	10.136.995.633
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	8.514.125.487	8.416.923.828
8. Chi phí bán hàng	24	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	8.007.956.744	7.174.427.860





CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-25)	30	(10.937.792.423)	(15.928.915.808)
11. Thu nhập khác	31	-	132.930.149
12. Chi phí khác	32	97.079.918	25.948.565
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(97.079.918)	106.981.584
14. Phần lãi lỗ trong Công ty liên kết, liên doanh	45	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	(11.034.872.341)	(15.821.934.224)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	(11.034.872.341)	(15.821.934.224)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(313,13)	(448,98)

Ngày 05/11/2018, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng ban hành quyết định số 2918/QĐ-UBND 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 ("Quyết định 2918").

Sau khi nhận được Quyết định 2918, Công ty Vinaconex-ITC đã triển khai ngay hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó trong năm 2018 số lỗ của Công ty đã giảm so với năm 2017.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổng GĐ Cty (để b/c);
- Lưu TCKT, TCHC;



Nguyễn Ngọc Kiên





TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY VINACONEX-ITC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 0045/2019/CV-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch của BCTC riêng năm 2018 trước và sau kiểm toán

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2019

Kính gửi : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên Công ty : Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (VINACONEX - ITC)

Mã chứng khoán : VCR

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 1, Tòa nhà 17T5, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024.62815347 Fax: 024.62815349

Người được ủy quyền công bố thông tin:

Ông: Nguyễn Ngọc Kiên Chức vụ : Thư ký Công ty

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex, xin giải trình chênh lệch của báo cáo tài chính riêng (bộ phận văn phòng) năm 2018 trước kiểm toán so với BCTC riêng năm 2018 đã được kiểm toán, cụ thể như sau:

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018 Trước kiểm toán	Năm 2018 Sau kiểm toán
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	12.514.045.000	12.514.045.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	12.514.045.000	12.514.045.000
4. Giá vốn hàng bán	11	4.733.576.054	4.733.576.054
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	7.780.468.946	7.780.468.946
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	819.870.177	819.870.177
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	11.530.174.802	11.530.174.802
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	8.514.125.487	8.514.125.487
8. Chi phí bán hàng	24	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	8.007.956.744	8.007.956.744
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-25)	30	(10.937.792.423)	(10.937.792.423)





CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018 Trước kiểm toán	Năm 2018 Sau kiểm toán
11. Thu nhập khác	31	-	-
12. Chi phí khác	32	97.079.918	97.079.918
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(97.079.918)	(97.079.918)
14. Phần lãi lỗ trong Công ty liên kết, liên doanh	45	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	(11.034.872.341)	(11.034.872.341)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	(11.034.872.341)	(11.034.872.341)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(313,13)	(313,13)

Kết quả kinh doanh năm 2018 của Công ty Vinaconex-ITC tại báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán không có sự chênh lệch so với báo cáo tài chính riêng trước kiểm toán.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**CÔNG TY VINACONEX-ITC  
NGƯỜI ĐƯỢC UQ CB THÔNG TIN**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổng GD Cty (để b/c);
- Lưu TCKT, TCHC;



Nguyễn Ngọc Kiên





TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY VINACONEX-ITC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 0046/ICV-VITC-TCKT  
V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán trong  
báo cáo tài chính riêng năm 2018.

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2019

Kính gửi : - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển du lịch VINACONEX (VINACONEX - ITC)
2. Mã chứng khoán: VCR
3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà 17T5, Khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
4. Điện thoại: 024.62815347 Fax: 024.62815349

5. Người thực hiện công bố thông tin:

Ông: Nguyễn Ngọc Kiên Chức vụ : Thư ký Công ty

6. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2018 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây gọi là Công ty) được lập ngày 12 tháng 02 năm 2019.
- Ý kiến kiểm toán trong Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán : Chỉ tiêu tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 401.156.604.125 đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2018 là 80.559.974.574 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 69.525.120.019 đồng) và Công ty có khoản vay với giá trị tại ngày 31/12/2018 là 85.002.428.218 đồng, đã quá hạn thanh toán và được Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch giãn thời hạn trả nợ (thuyết minh số V.19). Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào sự thành công trong việc triển khai kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới sau khi UBND Thành phố Hải Phòng có QĐ số 2918/QĐ-UBND ngày 5/11/2018 về việc hủy bỏ QĐ số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 liên quan đến việc thu hồi đất do Công ty đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Vinaconex xin giải trình ý kiến nhấn mạnh của kiểm toán trong báo cáo tài chính riêng năm 2018 như sau:

- Ngày 02/3/2017, UBND huyện Cát Hải có thông báo số 54/TB-UBND về việc "tạm dừng triển khai xây dựng mới các công trình thuộc dự án đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong phạm vi ranh giới khảo sát đề xuất đầu tư của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt trời trên địa bàn huyện Cát Hải", trong đó có dự án KĐT du lịch Cái Giá do Công ty Công ty Vinaconex-ITC làm Chủ đầu tư và một số văn bản khác yêu cầu Công ty Vinaconex-ITC dừng các hoạt động kinh doanh và đầu tư tại dự án.





- Đến ngày 25/10/2017, UBND Thành phố Hải Phòng đã chính thức ban hành quyết định số 2786/QĐ-UBND (Quyết định 2786) “thu hồi một phần đất thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá (Dự án) tại thị trấn Cát Bà và xã Trân Châu, huyện Cát Hải do Vinaconex-ITC quản lý để giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý”.

- Sau một thời gian dài phối hợp tích cực và làm việc với UBND Thành phố Hải Phòng và các Sở Ban ngành của Thành phố. Đến ngày 05/11/2018, UBND Thành phố Hải Phòng đã ban hành quyết định số 2918/QĐ-UBND (Quyết định 2918) về việc “hủy bỏ Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND 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”.

- Do ảnh hưởng của Quyết định 2786, trong năm 2017 và 2018 Công ty Vinaconex-ITC phải dừng toàn bộ hoạt động kinh doanh của Dự án dẫn đến không có nguồn thu từ Dự án, trong khi đó Công ty vẫn phải duy trì bộ máy hoạt động để làm việc với UBND Thành Phố Hải Phòng và các Sở Ban ngành của Thành phố liên quan đến Quyết định 2786. Do đó tính thanh khoản của Công ty chưa cao.

- Sau khi nhận được Quyết định 2918, Công ty tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà và Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng trong thời gian tới hoạt động đầu tư vào Dự án của Công ty dần sẽ mang lại hiệu quả.

7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: <http://www.vinaconexitc.com.vn>




Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên
- Tổng Giám đốc (để báo cáo)
- Lưu TCKT, TCHC.

**CÔNG TY VINACONEX-ITC**  
**NGƯỜI ĐƯỢC UQ CB THÔNG TIN**



**Nguyễn Ngọc Kiên**