

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019**



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 36

Đ. C. T.  
C. Y.  
HẠN  
ĐỊNH GI  
AM  
P. H.

## 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 tổng hợp của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### 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 31/12/2019 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch
Ông Lê Văn Huy	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 01/03/2019)
Ông Vũ Văn Mạnh	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 01/03/2019)
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 01/03/2019 và Từ nhiệm ngày 22/05/2019)
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 01/03/2019)
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 04/11/2019)
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 04/11/2019)
Ông Hoàng Tuấn Khải	Thành viên (từ nhiệm từ ngày 25/09/2019)
Ông Mai Khắc Chính	Thành viên
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc
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 tổng hợp 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 tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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

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

tổng hợp 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 tổng hợp. 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.

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

*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 06 tháng 03 năm 2020

Số: 106 -20/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020

## **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 tổng hợp kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 06/03/2020, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

### **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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như đã trình bày tại thuyết minh số VIII.5, trong năm Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo số 1872/TB-CCT ngày 21/08/2019 của chi cục thuế huyện Cát Hải – Thành phố Hải Phòng đối với dự án khu đô thị Cái Giá – Cát Bà từ năm 2012 đến năm 2017 với giá trị 124.008.781.442 đồng vào báo cáo tài chính năm 2017. Việc điều chỉnh hồi tố nêu trên của Công ty là chưa phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

Tại ngày 31/12/2019, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 253.055.909.982 đồng và lỗ lũy kế của Công ty là 215.018.218.616 đồng. 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. 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.

**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, 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.



A blue ink signature of the auditor, written in a cursive style.

**Phạm Ngọc Toán**  
Phó Tổng giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2018-034-1

**Bùi Trần Việt**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1485-2018-034-1

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

02228-  
CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM HỮU  
HẠN VÀ ĐỊNH  
GIÁ VIỆT NAM  
CÁI GIẤY - TP. HÀ

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>61.576.265.380</b>	<b>32.620.024.573</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>15.826.754.657</b>	<b>6.756.793.737</b>
1. Tiền	111		677.368.494	3.942.621.774
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.149.386.163	2.814.171.963
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>47.312.781</b>	<b>50.448.031</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(218.748.642)	(215.613.392)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>41.088.508.570</b>	<b>21.966.445.147</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	3.124.552.060	1.626.693.318
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	7.262.787.964	5.435.056.385
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	31.826.168.546	16.029.695.444
4. 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>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.613.689.372</b>	<b>3.846.337.658</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		624.913.515	379.298
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	3.988.775.857	3.845.958.360
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>826.210.272.581</b>	<b>832.189.802.995</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.8.</b>	<b>3.850.229.730</b>	<b>3.919.789.730</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		3.850.229.730	3.919.789.730
- Nguyên giá	222		7.793.585.466	7.727.285.466
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.943.355.736)	(3.807.495.736)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		349.002.850	349.002.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(349.002.850)	(349.002.850)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>795.414.763.109</b>	<b>798.227.141.005</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7.	550.094.350.599	559.223.232.099
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7.	245.320.412.510	239.003.908.906
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>26.945.279.742</b>	<b>30.042.872.260</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	26.926.264.357	30.023.856.875
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>887.786.537.961</b>	<b>864.809.827.568</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>720.177.373.842</b>	<b>704.042.293.835</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>314.632.175.362</b>	<b>560.024.713.417</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	52.755.332.836	51.281.159.612
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	-	35.922.690.531
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	473.725.878	260.250.718.658
4. Phải trả người lao động	314		523.110.390	343.088.677
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	40.296.045.794	48.469.930.021
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15.	161.058.057.997	144.841.561.257
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	58.020.000.000	17.033.182.194
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.505.902.467	1.882.382.467
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>405.545.198.480</b>	<b>144.017.580.418</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14.	105.545.198.480	75.928.334.394
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	-	68.089.246.024
3. Trái phiếu chuyển đổi	339		300.000.000.000	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>167.609.164.119</b>	<b>160.767.533.733</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18.</b>	<b>167.609.164.119</b>	<b>160.767.533.733</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		6.419.775.763	10.996.500.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		-	(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		(215.018.218.616)	(206.808.059.293)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(206.808.059.293)	(193.533.883.675)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(8.210.159.323)	(13.274.175.618)
<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>887.786.537.961</b>	<b>864.809.827.568</b>

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2020

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 TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	37.279.640.182	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		37.279.640.182	12.514.045.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	31.478.102.154	4.733.576.054
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		5.801.538.028	7.780.468.946
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	3.620.598.419	819.887.812
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	6.289.526	11.530.174.802
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	8.514.125.487
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6.	1.705.139.514	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6.	9.762.688.800	8.007.956.744
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(2.051.981.393)	(10.937.774.788)
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	VI.5.	6.158.177.930	2.336.400.830
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(6.158.177.930)	(2.336.400.830)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(8.210.159.323)	(13.274.175.618)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	-	-
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		(8.210.159.323)	(13.274.175.618)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9.	(231,48)	(376,68)

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2020

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 TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(8.210.159.323)	(13.274.175.618)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		135.860.000	226.694.153
- Các khoản dự phòng	03		3.135.250	4.475.962
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	25.991
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.620.577.378)	(819.762.856)
- Chi phí lãi vay	06		-	8.514.125.487
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11.691.741.451)	(5.348.616.881)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(19.746.597.640)	(9.211.546.527)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.128.881.500	4.813.341.827
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(256.905.152.472)	(10.195.559.388)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.097.592.518	3.017.528.917
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		(276.117.017.545)	(16.924.852.052)
<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		(6.382.803.604)	(612.648.592)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	5.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.620.420.578	192.359.512
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(2.762.383.026)	4.579.710.920
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		15.051.789.709	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		491.292.911.402	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(218.395.339.620)	(500.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		287.949.361.491	(500.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		9.069.960.920	(12.845.141.132)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		6.756.793.737	19.601.960.860
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(25.991)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	V.01	15.826.754.657	6.756.793.737

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2020

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

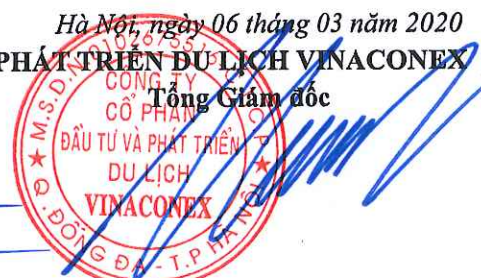
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng



Lê Văn Huy

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Mẫu số B 09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

### 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 hai 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 12 ngày 07/10/2019 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 12, Tòa nhà VINACONEX, Số 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, 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 tổng hợp

Trong năm, Công ty phát hành trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị là 300 tỷ đồng theo hợp đồng mua bán trái phiếu chuyển đổi số 193/2019/HĐMBTPCĐ ngày 29/05/2019 với kỳ hạn 24 tháng, dự kiến sử dụng toàn bộ để thực hiện Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà.

#### 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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

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

**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 tổng hợp.

**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 kế 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Công ty và Chi nhánh. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với Chi nhánh đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

**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.

**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.

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

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

**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 và 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 chỉ 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.

**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.

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

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

### 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 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 đối tượng 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 chuyển 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: Công ty vẫn tiếp tục thực hiện triển khai xây dựng Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà trong năm 2019. Do đó, tại thời điểm 31/12/2019 Công ty không xem xét trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

### 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.

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 thoả 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:

2022  
ÔNG  
NHIỆM  
TOÁN VÀ  
IẾT N  
VIỆT N  
VIỆT N

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

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

**Loại tài sản cố định**

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

**Thời gian khấu hao <năm >**

06 - 20  
06 - 10  
07  
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.

**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. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

**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 phân bổ trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

**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 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 khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

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

**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, khế 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**15. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt thành giá trị cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.



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

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

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và được vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

### 16. 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.

### 17. 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### **Doanh thu tiền lãi**

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

#### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

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

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

**18. 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.

**19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**19.1 Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**Thuế khác**

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

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền	677.368.494	3.942.621.774
Tiền mặt	35.608.572	92.818.213
Tiền gửi ngân hàng	641.759.922	3.849.803.561
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>15.149.386.163</b>	<b>2.814.171.963</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng	15.149.386.163	2.814.171.963
<b>Cộng</b>	<b>15.826.754.657</b>	<b>6.756.793.737</b>

(\*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Dầu khí toàn cầu

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
				VND
Tổng giá trị cổ phiếu	266.061.423	47.506.650	266.061.423	50.776.000
Lưu ký tại Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	260.698.152	45.619.200	(218.748.642)	(215.613.392)
Mã chứng khoán:				
ITA	1.828.825	6.000	260.698.152	48.470.400
CTN	1.695.162	1.149.500	(1.822.825)	30.000
VTV	1.284.226	172.800	(545.662)	1.294.700
SĐT	325.927	136.150	(1.111.426)	254.400
KDC	229.131	423.000	(189.777)	169.400
HPG			229.131	557.100
<b>Tổng cộng</b>	<b>266.061.423</b>	<b>47.506.650</b>	<b>(218.748.642)</b>	<b>50.776.000</b>
				<b>(215.613.392)</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>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 Du lịch Quế Hương		-	159.517.000	-
Công ty CP Xây lắp và Thương mại Hòa Bình	571.746.402	-	571.746.402	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	1.497.858.742	-	-	-
Các đối tượng khác	249.336.942	-	89.819.942	-
<b>Cộng</b>	<b>3.124.552.060</b>	<b>-</b>	<b>1.626.693.318</b>	<b>-</b>

(\*) Đối tượng là nhà thầu thi công luôn có số dư phải thu khách hàng và phải trả người bán tại cùng một thời điểm nên không xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

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**

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) 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	-
Trung tâm Khảo sát, Quy hoạch xây dựng	531.050.400	-	-	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	850.682.400	-	-	-
Các đối tượng khác	2.737.149.898	-	2.291.151.119	-
<b>Cộng</b>	<b>7.262.787.964</b>	<b>-</b>	<b>5.435.056.385</b>	<b>-</b>

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

**5. Phải thu khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	23.012.240.814	-	10.258.693.842	-
- Phải thu khác	8.540.576.447	1.125.000.000	5.498.938.504	1.125.000.000
Công ty CP Xây dựng giao thông I	1.173.829.096	-	1.173.829.096	-

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	1.125.000.000	1.125.000.000	1.125.000.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng	637.197.845	-	637.197.845	-
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.604.549.506	-	2.562.911.563	-
- Dự Nợ TK 338	273.351.285	-	272.063.098	-
Bảo hiểm xã hội	127.915.889	-	126.748.732	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.614.254	-	4.493.224	-
Các đối tượng khác	140.821.142	-	140.821.142	-
<b>Cộng</b>	<b>31.826.168.546</b>	<b>1.125.000.000</b>	<b>16.029.695.444</b>	<b>1.125.000.000</b>

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

6. Nợ xấu

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khác	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.125.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.125.000.000</b>	<b>-</b>

7. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà	550.094.350.599	550.094.350.599	559.223.232.099	559.223.232.099
<b>Cộng</b>	<b>550.094.350.599</b>	<b>550.094.350.599</b>	<b>559.223.232.099</b>	<b>559.223.232.099</b>
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn				
Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà			245.320.412.510	239.003.908.906
<b>Cộng</b>			<b>245.320.412.510</b>	<b>239.003.908.906</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2019	5.346.000.000	151.818.182	1.817.775.096	411.692.188	7.727.285.466	
Mua trong năm	-	-	-	66.300.000	66.300.000	
Số dư ngày 31/12/2019	5.346.000.000	151.818.182	1.817.775.096	477.992.188	7.793.585.466	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2019	1.426.210.270	151.818.182	1.817.775.096	411.692.188	3.807.495.736	
Khấu hao trong năm	133.650.000	-	-	2.210.000	135.860.000	
Số dư ngày 31/12/2019	1.559.860.270	151.818.182	1.817.775.096	413.902.188	3.943.355.736	
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2019	3.919.789.730	-	-	-	3.919.789.730	
Tại ngày 31/12/2019	3.786.139.730	-	-	64.090.000	3.850.229.730	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.381.285.466 VND (Tại thời điểm 31/12/2018 là 563.510.370 VND)

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND		
	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2019	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2019	42.530.450	306.472.400	349.002.850
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2019	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2019	42.530.450	306.472.400	349.002.850
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2019	-	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 349.002.850 VND (Tại thời điểm 31/12/2018 là 349.002.850 VND)

**10. Chi phí trả trước**

Dài hạn	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	535.335.859	38.934.385
Chi phí thương hiệu	25.150.000.000	28.150.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.240.928.498	1.834.922.490
<b>Cộng</b>	<b>26.926.264.357</b>	<b>30.023.856.875</b>

**11. Phải trả người bán**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
	Giá trị	Giá trị
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	20.630.044.469	17.083.912.044
Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh	7.051.278.169	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
Xí nghiệp 19 - Chi nhánh Công ty TNHH MTV 319	1.657.611.163	1.657.611.163

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco (*)	1.370.729.870	1.370.729.870
Các đối tượng khác	9.735.520.542	11.607.479.743
<b>Cộng</b>	<b>52.755.332.836</b>	<b>51.281.159.612</b>

(\*) Đối tượng là nhà thầu thi công luôn có số dư phải thu khách hàng và phải trả người bán tại cùng một thời điểm nên không xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

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

**12. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	-	35.922.690.531
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>35.922.690.531</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2019
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	236.161.989	94.195.422	330.357.411	-
Thuế thu nhập cá nhân	472.493.971	113.969.183	114.061.898	472.401.256
Thuế tài nguyên	647.076			647.076
Các loại thuế khác (*)	259.541.415.622	6.162.132.507	265.702.870.583	677.546
<b>Cộng</b>	<b>260.250.718.658</b>	<b>6.370.297.112</b>	<b>266.147.289.892</b>	<b>473.725.878</b>

(\*) Trong năm Công ty đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo thông báo số 1872/TB-CCT ngày 21/08/2019 của Chi cục thuế Huyện Cát Hải - Thành phố Hải Phòng.

**b) Phải thu**

Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	142.817.497	142.817.497
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.843.058.360	-	-	3.843.058.360
Thuế thu nhập cá nhân	2.900.000	-	-	2.900.000
<b>Cộng</b>	<b>3.845.958.360</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.988.775.857</b>



Mẫu số B 09 - DN

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

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

**14. Chi phí phải trả**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>40.296.045.794</b>	<b>48.469.930.021</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
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 (*)	500.000.000	9.000.000.000
Công ty CP xây dựng số 12 (**)	12.083.333	
Các khoản trích trước khác	4.241.680.234	3.915.564.461
<b>b) Dài hạn</b>	<b>105.545.198.480</b>	<b>75.928.334.394</b>
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)	92.164.376.562	75.928.334.394
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (**)	13.380.821.918	-
<b>Cộng</b>	<b>145.841.244.274</b>	<b>124.398.264.415</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 tháng 12/2020 cho đến tháng 12/2024. Các chi phí lãi vay trên được cơ cấu lại theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-20091205/PL05 ngày 11/12/2019 đã ký giữa Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch.

(\*\*) Tiền lãi vay phải trả Công ty CP xây dựng số 12 và tiền lãi trái phiếu phải trả Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

c) Chi phí phải trả là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**15. Phải trả khác**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn;	331.809.501	331.284.582
- Bảo hiểm y tế;	18.278.544	18.278.544
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	160.320.932.881	144.104.961.060
Cổ tức phải trả Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt	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	61.506.017.641	45.710.635.561

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Khách hàng góp vốn để mua đất và xây dựng tại Khu Biệt thự BT4 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giã- Cát Bà	5.780.304.081	5.733.590.412
Khách hàng nộp tiền đặt chỗ mua nhà ở tại khu Biệt thự song lập /liên kế A3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giã- Cát Bà	39.229.128.675	39.229.128.675
Các đối tượng khác	945.482.484	571.606.412
- Dư Có TK 1388	387.037.071	387.037.071
<b>Cộng</b>	<b>161.058.057.997</b>	<b>144.841.561.257</b>

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

**16. Trái phiếu chuyển đổi**

a) Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu kỳ: 0

b) Trái phiếu chuyển đổi phát hành thêm trong kỳ: 3.000.000

Thời điểm phát hành: 05/08/2019, thời điểm đáo hạn 05/08/2021 kỳ hạn gia hạn 24 tháng, kỳ hạn còn lại: 19 tháng;

Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi:

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) 3.000.000

Mệnh giá trái phiếu là 100.000 đồng, lãi suất trái phiếu năm thứ nhất là 11%/ năm; lãi suất trái phiếu năm thứ hai: điều chỉnh theo lãi suất huy động tiết kiệm khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Agribank vào ngày làm việc đầu tiên sau 12 tháng kể từ ngày phát hành + 4%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm

Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi: Mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu phổ thông tương đương với tỷ lệ thực hiện quyền là 1:10. Sau 24 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu, người sở hữu trái phiếu được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ số lượng mà mình sở hữu.

Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi 11%/ năm;

c) Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ: 0

d) Trái phiếu chuyển đổi đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ: 0

e) Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối kỳ

Thời điểm phát hành: 05/08/2019, thời điểm đáo hạn 05/08/2021 kỳ hạn gia hạn 24 tháng, kỳ hạn còn lại: 19 tháng;

Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi:

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) 3.000.000

Mệnh giá trái phiếu là 100.000 đồng, lãi suất trái phiếu năm thứ nhất là 11%/ năm; lãi suất trái phiếu năm thứ hai: điều chỉnh theo lãi suất huy động tiết kiệm khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Agribank vào ngày làm việc đầu tiên sau 12 tháng kể từ ngày phát hành + 4%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm

Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi: Mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu phổ thông tương đương với tỷ lệ thực hiện quyền là 1:10. Sau 24 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu, người sở hữu trái phiếu được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ số lượng mà mình sở hữu.

Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi 11%/ năm;

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

Tầng 12, Tòa nhà VINACONEX, Số 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Trong năm VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>58.020.000.000</b>	<b>58.020.000.000</b>	<b>150.306.093.596</b>	<b>17.033.182.194</b>
Ngân hàng Thị Trường (1)	20.000.000	20.000.000	-	120.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương	-	-	133.292.911.402	-
Công ty CP Xây dựng số 12 (3)	58.000.000.000	58.000.000.000	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (2)	-	-	16.913.182.194	16.913.182.194
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68.089.246.024</b>	<b>68.089.246.024</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (2)	-	-	68.089.246.024	68.089.246.024
<b>Cộng</b>	<b>58.020.000.000</b>	<b>58.020.000.000</b>	<b>218.395.339.620</b>	<b>85.122.428.218</b>

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

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

+ Ngày 11 tháng 12 năm 2019, Công ty ký Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-20091205/PL05. Theo phụ lục này, lịch trả nợ vay được điều chỉnh lại như sau:

Ngày trả nợ	Nợ lãi (đồng)	Ngày trả nợ	Nợ lãi (đồng)
20/6/2020	-	20/12/2020	500.000.000
20/6/2021	4.000.000.000	20/12/2021	5.266.437.656
20/6/2022	10.000.000.000	20/12/2022	14.869.381.672
20/6/2023	12.500.000.000	20/12/2023	12.369.381.672
20/6/2024	16.500.000.000	20/12/2024	16.659.175.562
<b>Cộng</b>	<b>43.000.000.000</b>	<b>Cộng</b>	<b>49.664.376.562</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

(3) Khế ước vay vốn ngày 31/12/2019 với số tiền vay là 58.000.000.000 đồng (Năm mươi tám tỷ đồng). Thời gian vay là 06 tháng với lãi suất là 7,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay. Mục đích vay là dùng để trả hết nợ gốc vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

c) *Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuế tài chính với các bên liên quan:* Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**18. Vốn chủ sở hữu**

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư tại ngày 01/01/2018	360.000.000.000	10.996.500.000	(19.628.513.946)	(193.533.883.675)	157.834.102.379	
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(13.274.193.253)	(13.274.193.253)	
Số dư tại ngày 31/12/2018	360.000.000.000	10.996.500.000	(19.628.513.946)	(206.808.076.928)	144.559.909.126	
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(8.210.141.688)	(8.210.141.688)	
Bán cổ phiếu quỹ (*)	-	(4.576.724.237)	19.628.513.946	-	15.051.789.709	
Số dư tại ngày 31/12/2019	360.000.000.000	6.419.775.763	-	(215.018.218.616)	151.401.557.147	

(\*) Công ty thực hiện bán cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết số 0011/2019/NQ-HĐQT ngày 24/06/2019 và Nghị quyết số 0014/2019/NQ-HĐQT ngày 27/08/2019.

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

	31/12/2019	01/01/2019	VND	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		
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	39.912.670.000	48.910.670.000		
Vốn của các đối tượng khác	127.287.330.000	79.191.770.000		
<b>Cộng</b>	<b>360.000.000.000</b>	<b>360.000.000.000</b>		

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 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

**18.4 Cổ phiếu**

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 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
- Cổ phiếu phổ thông	-	760.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.000.000	35.240.000
- Cổ phiếu phổ thông	36.000.000	35.240.000
<b>- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu</b>		

**18.5 Cổ tức**

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:  
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: chưa công bố  
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: không có  
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không có

**18.6 Các quỹ của doanh nghiệp**

Khoản mục	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2019
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 này.
- 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.

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

	31/12/2019	01/01/2019
<b>Ngoại tệ các loại</b>		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	190,03	196,63

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp**

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<i>Doanh thu</i>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	37.279.640.182	12.514.045.000
<b>Cộng</b>	<b>37.279.640.182</b>	<b>12.514.045.000</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	31.478.102.154	4.733.576.054
<b>Cộng</b>	<b>31.478.102.154</b>	<b>4.733.576.054</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.620.420.578	819.452.056
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	21.041	124.956
Cổ tức, lợi nhuận được chia	156.800	310.800
<b>Cộng</b>	<b>3.620.598.419</b>	<b>819.887.812</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lãi vay	-	8.514.125.487
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	3.135.250	4.475.962
Phí bảo lãnh	-	1.703.474.878
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	25.991
Chi phí tài chính khác	3.154.276	1.308.072.484
<b>Cộng</b>	<b>6.289.526</b>	<b>11.530.174.802</b>

**5. Chi phí khác**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí phạt nộp chậm thuế, bảo hiểm	45.423	97.079.918
Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tại Dự án Cát Bà	6.158.132.507	2.239.320.912
<b>Cộng</b>	<b>6.158.177.930</b>	<b>2.336.400.830</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	1.705.139.514	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.705.139.514	-

Mẫu số B 09 - DN

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

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

<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>9.762.688.800</b>	<b>8.007.956.744</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.086.052.065	3.209.632.285
Chi phí đồ dùng văn phòng	71.657.218	33.392.281
Chi phí khấu hao TSCĐ	135.860.000	223.021.109
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.505.898.317	4.284.142.897
Chi phí bằng tiền khác	3.959.221.200	254.768.172
<b>Cộng</b>	<b>11.467.828.314</b>	<b>8.007.956.744</b>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân công	3.086.052.065	3.209.632.285
Chi phí khấu hao tài sản cố định	135.860.000	226.694.153
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.211.037.831	4.284.142.897
Chi phí khác bằng tiền	4.034.878.418	291.160.453
<b>Cộng</b>	<b>11.467.828.314</b>	<b>8.011.629.788</b>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.210.159.323)	(13.274.175.618)
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.849.177.930	2.336.400.830
Lỗi được chuyển và bù trừ lẫn lộn các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.360.981.393)	(10.937.774.788)
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	-	-

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.210.159.323)	(13.274.175.618)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(8.210.159.323)	(13.274.175.618)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	35.468.115	35.240.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(231,48)	(376,68)

Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2018 do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

	Năm 2018 Số trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Năm 2018 Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(11.034.854.706)	(2.239.320.912)	(13.274.175.618)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	35.240.000	-	35.240.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(313,13)	(63,55)	(376,68)

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	491.292.911.402	-
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	218.395.339.620	500.000.000

**VIII. Những thông tin khác**

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

**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  
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 12  
Công ty CP Xây dựng số 11  
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex

**Mối quan hệ**

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

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b><i>Phí bảo lãnh vay ngân hàng</i></b>	<b>1.663.112.998</b>	<b>1.703.474.878</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.663.112.998	1.703.474.878
<b><i>Chi phí tiền lãi phát hành trái phiếu</i></b>	<b>13.380.821.918</b>	<b>-</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.380.821.918	-
<b><i>Mua hàng</i></b>	<b>3.417.548.393</b>	<b>-</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.981.053.116	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	57.095.277	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	1.379.400.000	-
<b><i>*) Số dư với các bên liên quan</i></b>		
	<b>31/12/2019 VND</b>	<b>01/01/2019 VND</b>
<b><i>Các khoản phải thu khác</i></b>	<b>3.261.485.091</b>	<b>261.485.091</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng số 11	261.485.091	261.485.091
<b><i>Các khoản Vay và nợ thuê tài chính</i></b>	<b>58.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Xây dựng số 12	58.000.000.000	-
<b><i>Các khoản trả trước cho người bán</i></b>		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	850.682.400	-



Mẫu số B 09 - DN

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

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

<b>Các khoản phải trả người bán</b>	<b>20.871.348.781</b>	<b>17.525.216.356</b>
Công ty CP Xây dựng số 1	241.304.312	441.304.312
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	20.630.044.469	17.083.912.044
<b>Chi phí phải trả khác là bên liên quan</b>	<b>1.882.271.000</b>	<b>1.882.271.000</b>
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	1.882.271.000	1.882.271.000
<b>Các khoản phải trả khác</b>	<b>28.920.000.000</b>	<b>28.920.000.000</b>
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 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	755.992.000	821.192.364
<b>Cộng</b>	<b>755.992.000</b>	<b>821.192.364</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.17, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

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

<b>Công nợ tài chính</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	VND	VND
Các khoản vay	358.020.000.000	85.122.428.218
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	15.826.754.657	6.756.793.737
Nợ thuần	342.193.245.343	78.365.634.481
Vốn chủ sở hữu	167.609.164.119	160.767.533.733
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	204%	49%

**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**

	<b>Giá trị ghi sổ</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.826.754.657	6.756.793.737
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.825.720.606	16.531.388.762
Các khoản đầu tư tài chính	47.312.781	50.448.031
<b>Tổng cộng</b>	<b>49.699.788.044</b>	<b>23.338.630.530</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**Công nợ tài chính**

Các khoản vay	358.020.000.000	85.122.428.218
Phải trả người bán và phải trả khác	213.813.390.833	196.122.720.869
Chi phí phải trả	145.841.244.274	116.559.176.045

**Tổng cộng**

**717.674.635.107      397.804.325.132**

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.

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	
	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	4.499.755	4.555.917

*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.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>31/12/2019</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	213.813.390.833	-	213.813.390.833
Chi phí phải trả	40.296.045.794	105.545.198.480	145.841.244.274
Các khoản vay	58.020.000.000	300.000.000.000	358.020.000.000
<b>01/01/2019</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	196.122.720.869	-	196.122.720.869
Chi phí phải trả	48.469.930.021	75.928.334.394	124.398.264.415
Các khoản vay	17.033.182.194	68.089.246.024	85.122.428.218

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
<b>31/12/2019</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.826.754.657	-	15.826.754.657
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.825.720.606	-	33.825.720.606
Các khoản đầu tư tài chính	47.312.781	-	47.312.781
<b>01/01/2019</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.756.793.737	-	6.756.793.737
Phải thu khách hàng và phải thu khác	16.531.388.762	-	16.531.388.762
Các khoản đầu tư tài chính	50.448.031	-	50.448.031

**4. Thông tin về hoạt động liên tục**

Tại ngày 31/12/2019, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 253.055.909.982 đồng và lỗ lũy kế của Công ty là 215.018.218.616 đồng. Tuy nhiên, theo như thuyết minh số I.5, trong năm Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị 300 tỷ đồng, kỳ hạn 24 tháng, dự kiến sử dụng toàn bộ để thực hiện Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà. Do đó, Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng sẽ có nguồn thu từ dự án để thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào vấn đề này. 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.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**5. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu so sánh của kỳ trước đã được Công ty điều chỉnh hồi tố theo thông báo số 1872/TB-CCT ngày 21/08/2019 của Chi cục thuế Huyện Cát Hải - Thành phố Hải Phòng. Số liệu điều chỉnh được thuyết minh chi tiết như sau:

**5.1 Số liệu trước điều chỉnh hồi tố và sau điều chỉnh hồi tố**

Năm 2017

**a) Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	12/31/2017		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	136.735.228.010	124.008.781.442	260.744.009.452
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(69.525.102.233)	(124.008.781.442)	(193.533.883.675)

**b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2017		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Chi phí khác	25.948.565	124.008.781.442	124.034.730.007
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(15.821.916.438)	(124.008.781.442)	(139.830.697.880)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(15.821.916.438)	(124.008.781.442)	(139.830.697.880)

**c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2017		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Lợi nhuận trước thuế	(15.821.916.438)	(124.008.781.442)	(139.830.697.880)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	44.680.719.365	(124.008.781.442)	(79.328.062.077)

Năm 2018

**a) Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	12/31/2018		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	134.002.616.304	126.248.102.354	260.250.718.658
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(80.559.956.939)	(126.248.102.354)	(206.808.059.293)

**b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2018		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Chi phí khác	97.079.918	2.239.320.912	2.336.400.830
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(11.034.854.706)	(2.239.320.912)	(13.274.175.618)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(11.034.854.706)	(2.239.320.912)	(13.274.175.618)

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2018		
	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Lợi nhuận trước thuế	(11.034.854.706)	(2.239.320.912)	(13.274.175.618)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi	(12.434.880.300)	2.239.320.912	(10.195.559.388)

**5.2 Các thuyết minh về số liệu điều chỉnh hồi tố**

*Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017*

Chỉ tiêu “Thuế và các khoản phải nộp nhà nước” tăng 124.008.781.442 đây là do hạch toán tăng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” giảm 124.008.781.442 đồng là do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

*Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017*

Chỉ tiêu “Chi phí khác” tăng 124.008.781.442 đồng là do hạch toán tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế TNDN” điều chỉnh giảm 124.008.781.442 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

*Ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2017*

Chỉ tiêu “Lợi nhuận trước thuế” điều chỉnh tăng lỗ 124.008.781.442 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất vào chi phí khác với giá trị là 124.008.781.442 đồng, đồng thời làm tăng chỉ tiêu “Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)” với giá trị tương ứng.

*Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018*

Chỉ tiêu “Thuế và các khoản phải nộp nhà nước” tăng 126.248.102.354 đồng do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố năm 2017 hạch toán tăng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của năm 2017 là 124.008.781.442 đồng và tăng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của năm 2018 là 2.239.320.912 đồng.

Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” giảm 126.248.102.354 đồng do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố năm 2017 hạch toán tăng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của năm 2017 là 124.008.781.442 đồng và tăng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của năm 2018 là 2.239.320.912 đồng.

*Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018*

Chỉ tiêu “Chi phí khác” tăng 2.239.320.912 đồng là do hạch toán tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế TNDN” điều chỉnh giảm 2.239.320.912 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

*Ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2018*

Chỉ tiêu “Lợi nhuận trước thuế” điều chỉnh giảm 2.239.320.912 đồng do ảnh hưởng của việc hạch toán tăng tiền chậm nộp tiền sử dụng đất vào chi phí khác với giá trị là 2.239.320.912 đồng, đồng thời làm giảm chỉ tiêu “Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)” với giá trị tương ứng.

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2020

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Văn Huy

Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng