

**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 31/12/2017

**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**

<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	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 - 38

Tài  
CÔN  
CH NH  
M TOÁN  
VIỆ  
GIẢ

## **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 2017.

### **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 31/12/2017 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch (miễn nhiệm từ ngày 20/06/2017)
Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch (bổ nhiệm từ ngày 20/06/2017)
Ông Nguyễn Trung Thành	Thành viên
Ông Vũ Văn Mạnh	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Khải	Thành viên
Ông Mai Khắc Chinh	Thành viên
Ông Trương Quang Minh	Thành viên (từ nhiệm từ ngày 26/12/2017)
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 26/12/2017)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Trung Thành	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Lê Văn Huy	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng

#### **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 các 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.

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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.

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**



**Nguyễn Trung Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

T.T.T  
HẠN  
+ GIÁ  
M  
HÀ



Số: *99* -18/BC-TC/IV-VAE

Hà Nội, ngày *12* tháng 03 năm 2018

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Quý 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 26/02/2018, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, 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 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 31/12/2017, 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 doanh nghiệp trong năm 2017 có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính, Công ty đã tạm dừng triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà theo Thông báo số 54/TB-UBND ngày 02/03/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải. Tuy nhiên, đến ngày 25/09/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng 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 chuyên nhượng, góp vốn khi thực hiện Dự án trước đây. Phục đáp Công văn nêu trên, ngày 17/10/2017 Công ty đã có Công văn số 0168/CV-VITC-ĐTKD gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phương án triển khai và dự toán chi phí bồi thường cho dự án. 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, 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. Theo đó, các vấn đề liên quan đến công tác đền bù đối với phần giá trị đầu tư của phần diện tích trả lại thành phố của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà đang trong quá trình được các cơ quan có thẩm quyền xem xét và tính toán.



**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**

**Lê Thị Hương Lan**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2506-2018-034-1



Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>40.601.844.399</b>	<b>22.325.664.139</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>19.592.625.162</b>	<b>6.253.651.656</b>
1 Tiền	111		167.722.511	5.307.548.043
2 Các khoản tương đương tiền	112		19.424.902.651	946.103.613
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.3.</b>	<b>5.054.923.993</b>	<b>66.028.693</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(211.137.430)	(200.032.730)
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>12.111.236.884</b>	<b>11.611.738.906</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	1.417.559.769	845.813.367
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	5.427.864.385	5.588.864.385
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5.	204.317.908	169.884.932
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	6.186.494.822	6.132.176.222
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>4.394.244.884</b>
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	551.186.524
2 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>839.634.719.300</b>	<b>835.051.899.046</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>4.146.483.883</b>	<b>4.742.840.439</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	4.146.483.883	4.742.840.439
- Nguyên giá	222		7.727.285.466	8.404.163.739
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.580.801.583)	(3.661.323.300)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	-
- Nguyên giá	228		306.472.400	306.472.400
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(306.472.400)	(306.472.400)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8.</b>	<b>802.427.834.240</b>	<b>794.260.740.896</b>
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		564.036.573.926	556.373.123.302
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		238.391.260.314	237.887.617.594
<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>33.060.401.177</b>	<b>36.048.317.711</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	33.041.385.792	36.029.302.326
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>880.236.563.699</b>	<b>857.377.563.185</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 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 2017

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2017	01/01/2017
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>582.186.090.692</b>	<b>543.488.320.402</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>429.682.635.761</b>	<b>382.902.969.855</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	52.910.830.155	69.952.156.421
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	35.922.690.531	15.000.000.000
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	136.735.228.010	135.011.697.712
4 Phải trả người lao động	314		1.208.235.593	1.459.458.553
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	44.497.239.964	40.785.144.030
6 Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	V.16.	234.261.641	233.364.544
7 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	11.776.560.000	-
8 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	139.625.367.206	112.082.999.628
9 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	4.413.182.194	6.000.000.000
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.359.040.467	2.378.148.967
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>152.503.454.931</b>	<b>160.585.350.547</b>
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15.	71.414.208.907	66.996.104.523
2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	81.089.246.024	93.589.246.024
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>298.050.473.007</b>	<b>313.889.242.783</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20.</b>	<b>298.050.473.007</b>	<b>313.889.242.783</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		(69.525.120.019)	(53.686.350.243)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(53.703.185.795)	(61.212.149.188)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(15.821.934.224)	7.525.798.945
<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>880.236.563.699</b>	<b>857.377.563.185</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc

Nguyễn Trung Thành

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này).



Mẫu số B 02 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	2.754.641.780	3.612.316.659
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.754.641.780	3.612.316.659
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	1.765.868.072	1.986.315.619
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		988.773.708	1.626.001.040
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	393.733.977	335.084.981
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	10.136.995.633	75.085.608
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.416.923.828	45.833.333
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	-	603.129.351
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	7.174.427.860	6.973.821.243
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(15.928.915.808)	(5.690.950.181)
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	132.930.149	13.410.529.367
12 Chi phí khác	32	VI.6.	25.948.565	193.780.241
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		106.981.584	13.216.749.126
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(15.821.934.224)	7.525.798.945
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(15.821.934.224)	7.525.798.945

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Phạm Thị Thu Hương

Lê Văn Huy

Nguyễn Trung Thành

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này).

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(15.821.934.224)	7.525.798.945
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		362.327.616	2.064.801.701
- Các khoản dự phòng	03		11.104.700	(25.475.338)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		11.177	(167.819)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(526.664.126)	(13.744.537.439)
- Chi phí lãi vay	06		8.416.923.828	45.833.333
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(7.558.231.029)	(4.133.746.617)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(51.688.546)	4.373.028.557
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(7.663.450.624)	(2.883.872.818)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		44.646.604.175	56.581.832.249
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.987.916.534	5.604.548.630
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(45.833.333)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(19.108.500)	(12.975.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>32.342.042.010</b>	<b>59.482.981.468</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		(503.642.720)	(15.218.947.461)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		366.959.089	14.204.966.625
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.000.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		220.444.110	334.917.162
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(4.916.239.521)</b>	<b>(679.063.674)</b>
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	20.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(14.086.817.806)	(76.710.753.976)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(14.086.817.806)</b>	<b>(56.710.753.976)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>13.338.984.683</b>	<b>2.093.163.818</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>6.253.651.656</b>	<b>4.160.320.019</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(11.177)	167.819
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	70	V.1.	<b>19.592.625.162</b>	<b>6.253.651.656</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Hương



Lê Văn Huy



Nguyễn Trung Thành

## **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 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 10 ngày 09/09/2014 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;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường); Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng - hoàn thiện;
- 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;
- Các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 10 ngày 09/09/2014./.

#### **Trụ sở chính**

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 17T5, khu ĐT Trung Hòa - Nhân Chính, P. 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.

**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)*

**5. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp trong năm 2017 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 chi 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 chuyên 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, chuyên 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 đề 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 chuyên nhượng, góp vốn khi thực hiện Dự án trước đây.

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.

Và 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.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

***Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:***

- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại Hải Phòng  
Địa chỉ: Nhà dịch vụ F, bãi tắm Tùng Thu, KĐT Cái Giá - Cát Bà, Cát Hải, 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)*

- Khách sạn Holiday View - Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex  
Địa chỉ: 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**

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 tháng 12 năm 2017 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 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 của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của 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. Các chính sách kế toán áp dụng**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 tài chính kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại thời điểm 31/12/2017, chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn là (389.080.791.362) đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến thời điểm nêu trên là 69.525.120.019 đồng (đến thời điểm ngày 31/12/2016 là 53.686.350.243 đồng). Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện 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. 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 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 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 là tỷ giá công bố của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch.

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.

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

Tiền là chi 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:

**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)

- + 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 năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

**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 là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác 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, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

## **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)

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

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

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: là các chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động xây dựng các khu nhà thuộc Dự án Cái Giá – Cát Bà, được tập hợp vào tài khoản 241 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Khi quá trình xây dựng hoàn thành, chuyển sang trạng thái sẵn sàng để bán sẽ được tập hợp, phân bổ và kết chuyển sang tài khoản 154.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Công ty đã thực hiện việc lập Hội đồng thẩm định giá trị đầu tư nhằm đánh giá lại giá trị thuần có thể thực hiện đối với các chi phí sản xuất kinh doanh và xây dựng cơ bản dở dang của Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà. Công tác thẩm định được thực hiện cho một số hạng mục chính dựa theo thông báo giá tháng 10 và tháng 11/2017 trên địa bàn huyện Cát Hải. Theo đó, Công ty xác định chi phí đầu tư phân bổ cho phần diện tích 20 ha dự kiến giữ lại và giá trị bồi hoàn đối với 155.92 ha đất còn lại thuộc dự án bị thu hồi sẽ không bị giảm sút so với giá trị đã đầu tư vào Dự án (Chi tiết theo Công văn số 0168/CV-VITC-ĐTKD ngày 17/10/2017 của Công ty gửi Ủy ban nhân dân TP Hải Phòng). Do vậy, Công ty không xem xét trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2017 do xác định giá trị thuần có thể thực hiện của hàng tồn kho lớn hơn giá gốc.

### **8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao TSCĐ**

#### **8.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích 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 chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định hữu hình được thực hiện theo 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 25/4/2013 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 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.



## **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 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: 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 trích 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 chi 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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. 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**

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. 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 Thông báo số 54/TB-UBND ngày 02/03/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải và Công văn số 2452/UBND-ĐC3 ngày 04/05/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng. 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.

## **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 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.

## **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)*

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 môi giới, lương doanh thu từ thu tiền xây dựng 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, phải trả nội bộ 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 là phải trả người bán và phải trả khác 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 các khoản 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.

### **13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản 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 hoá 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.

Năm 2017, Công ty tạm ngừng vốn hóa chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng vào công trình này do dự án Cải Giá tạm dừng triển khai theo Thông báo số 54/TB-UBND ngày 02/03/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải và Công văn số 2452/UBND-ĐC3 ngày 04/05/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng. Và đến ngày 25/09/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng mới có Công văn số 6361/UBND-ĐC3 chấp thuận đề 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

**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)

chính quy hoạch các lô đất trên, đảm bảo quỹ đất ở và đất thương mại để giải quyết các tồn tại về chuyên nhượng, góp vốn khi thực hiện Dự án trước đây.

**14. 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 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.

**15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là khoản ghi nhận liên quan đến 07 lô đất đã chuyên nhượng cho Công ty CP Xây lắp và Thương mại Hòa Bình, do chờ Quyết định của Ủy ban nhân dân TP. Hải Phòng nên chưa thực hiện được thủ tục chuyển quyền sở hữu.

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

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã góp của các cổ đông.

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 (lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp.

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

Doanh thu của Công ty là từ việc bán bất động sản.

**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:

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

**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 và lãi suất thực tế từng kỳ.

**Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức.

**Thu nhập khác**

Thu nhập khác là khoản tiền thu từ thanh lý xe ô tô, được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng thanh lý, chứng từ ngân hàng, hóa đơn giá trị gia tăng và các chứng từ kế toán khác có liên quan.

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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**

**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 chỉ 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. Trong năm 2017 kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị lỗ nên không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp.

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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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)

**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	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>167.722.511</b>	<b>5.307.548.043</b>
<i>Tiền mặt</i>	<i>98.975.035</i>	<i>51.108.350</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng (*)</i>	<i>68.747.476</i>	<i>5.256.439.693</i>
<i>Tiền VND</i>	<i>64.214.063</i>	<i>5.251.857.780</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	568.900	5.020.995.519
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu - CN Đông Đô	62.141.300	228.808.759
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	1.503.863	2.053.502
<i>Tiền USD</i>	<i>4.533.413</i>	<i>4.581.913</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	4.533.413	4.581.913
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>19.424.902.651</b>	<b>946.103.613</b>
Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - Chi nhánh Đông Đô	19.424.902.651	946.103.613
<b>Cộng</b>	<b>19.592.625.162</b>	<b>6.253.651.656</b>

(\*): Khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch được đảm bảo bằng toàn bộ số dư trên tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng này.

**2. Phải thu khách hàng**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	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	-	-	-
Các đối tượng khác	14.184.997	-	14.184.997	-
<b>Cộng</b>	<b>1.417.559.769</b>	<b>-</b>	<b>845.813.367</b>	<b>-</b>

b) Phải thu của khách hàng 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)

**3. Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2017			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>				
<b>- Tổng giá trị cổ phiếu</b>				
Lưu ký tại Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương				
Mã chứng khoán:				
ITA	260.698.152	52.272.000	(208.426.152)	63.360.000
CTN	1.828.825	48.000	(1.780.825)	48.000
VTV	1.695.162	1.695.162	-	1.695.162
SDT	1.284.226	403.200	(881.026)	441.600
KDC	325.927	276.500	(49.427)	254.800
HPG	229.131	229.131	-	229.131
<b>Cộng</b>	<b>266.061.423</b>	<b>54.923.993</b>	<b>(211.137.430)</b>	<b>66.028.693</b>
				<b>(200.032.730)</b>

(\*): Giá trị hợp lý của chứng khoán đã niêm yết được tính theo giá thực tế trên các Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng và Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - Chi nhánh Đồng Đô (*)	5.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*): Hợp đồng tiền gửi rút gốc linh hoạt số 0030/2017/DDO/VINACONEX/HDTGRGLH giữa Công ty với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn cầu - Chi nhánh Đồng Đô - Phòng giao dịch Trung tâm Đồng Đô kỳ hạn 06 tháng với lãi suất: 7,05%/năm, bắt đầu từ ngày 29/09/2017.

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)

4. Trả trước cho người bán	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
<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		2.283.959.119		2.444.959.119
<b>Cộng</b>		<b>5.427.864.385</b>		<b>5.588.864.385</b>
<b>5. Phải thu nội bộ</b>	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
<b>Ngắn hạn</b>				
Khách sạn Holiday View		204.317.908		169.884.932
<b>Cộng</b>		<b>204.317.908</b>		<b>169.884.932</b>
<b>6. Phải thu khác</b>	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>Phải thu khác</b>	<b>5.646.060.673</b>	<b>1.125.000.000</b>	<b>5.546.821.363</b>	<b>1.125.000.000</b>
Công ty CP Xây dựng giao thông I	1.173.829.096	-	1.173.829.096	-
Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	1.125.000.000	1.125.000.000	1.125.000.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng	637.197.845	-	637.197.845	-
Các đối tượng khác	2.710.033.732	-	2.610.794.422	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>268.371.051</b>	<b>-</b>	<b>313.291.761</b>	<b>-</b>
Nguyễn Hoàng Anh	147.213.800	-	147.213.800	-
Đàm Ngọc Thu	58.163.028	-	58.163.028	-
Các đối tượng khác	62.994.223	-	107.914.933	-
<b>Dư nợ TK 338</b>	<b>272.063.098</b>	<b>-</b>	<b>272.063.098</b>	<b>-</b>
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>6.186.494.822</b>	<b>1.125.000.000</b>	<b>6.132.176.222</b>	<b>1.125.000.000</b>

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

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)

**7. Nợ xấu**

	31/12/2017		01/01/2017	
	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 quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi</b>				
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>

**8. Tài sản dở dang dở dang dài hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	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 (*)	564.036.573.926	564.036.573.926	556.373.123.302	556.373.123.302
<b>Cộng</b>	<b>564.036.573.926</b>	<b>564.036.573.926</b>	<b>556.373.123.302</b>	<b>556.373.123.302</b>

**b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)	238.391.260.314	237.887.617.594
<b>Cộng</b>	<b>238.391.260.314</b>	<b>237.887.617.594</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).

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

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư ngày 01/01/2017	306.472.400	306.472.400
Số dư ngày 31/12/2017	306.472.400	306.472.400
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư ngày 01/01/2017	306.472.400	306.472.400
Số dư ngày 31/12/2017	306.472.400	306.472.400
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 01/01/2017	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 306.472.400 đồng.



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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 hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2017	5.346.000.000	151.818.182	2.494.653.369	411.692.188	8.404.163.739	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(676.878.273)	-	(676.878.273)	
Số dư ngày 31/12/2017	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 01/01/2017	1.158.910.270	126.456.830	1.964.264.012	411.692.188	3.661.323.300	
Khấu hao trong năm	133.650.000	21.688.308	206.989.308	-	362.327.616	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(442.849.333)	-	(442.849.333)	
Số dư ngày 31/12/2017	1.292.560.270	148.145.138	1.728.403.987	411.692.188	3.580.801.583	
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2017	4.187.089.730	25.361.352	530.389.357	-	4.742.840.439	
Tại ngày 31/12/2017	4.053.439.730	3.673.044	89.371.109	-	4.146.483.883	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 411.692.188 đồng.

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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)

**11. Chi phí trả trước**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	50.118.941	30.535.475
Chi phí thương hiệu nhượng quyền	31.150.000.000	34.150.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.841.266.851	1.848.766.851
<b>Cộng</b>	<b>33.041.385.792</b>	<b>36.029.302.326</b>

**12. Phải trả người bán**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Kỹ thuật điện Sông Đà	3.971.791.144	3.971.791.144	3.971.791.144	3.971.791.144
Công ty CP Xây dựng giao thông I	3.697.905.481	3.697.905.481	3.697.905.481	3.697.905.481
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Dịch vụ Sông Hồng	2.594.417.468	2.594.417.468	5.994.417.468	5.994.417.468
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng	3.376.759.742	3.376.759.742	3.376.759.742	3.376.759.742
Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An	387.812.419	387.812.419	12.770.282.017	12.770.282.017
Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh	7.251.278.169	7.251.278.169	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	4.640.451.998	4.640.451.998
Các đối tượng khác	26.990.413.734	26.990.413.734	28.249.270.402	28.249.270.402
<b>Cộng</b>	<b>52.910.830.155</b>	<b>52.910.830.155</b>	<b>69.952.156.421</b>	<b>69.952.156.421</b>

**13. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	35.922.690.531	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>35.922.690.531</b>	<b>15.000.000.000</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)

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				Đơn vị tính: VND	
Khoản mục	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017	
<b>a) Phải nộp</b>					
Thuế GTGT đầu ra	-	4.167.088.816	1.205.564.234	2.961.524.582	
Thuế thu nhập cá nhân	464.370.090	38.595.126	23.222.132	479.743.084	
Thuế tài nguyên	647.076	-	-	647.076	
Thuế khác	134.546.680.546	3.000.000	1.256.367.278	133.293.313.268	
<b>Cộng</b>	<b>135.011.697.712</b>	<b>4.208.683.942</b>	<b>2.485.153.644</b>	<b>136.735.228.010</b>	
<b>b) Phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.843.058.360	-	-	3.843.058.360	
<b>Cộng</b>	<b>3.843.058.360</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.843.058.360</b>	
15. Chi phí phải trả				31/12/2017	01/01/2017
				VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				<b>44.497.239.964</b>	<b>40.785.144.030</b>
Chi phí thi công trích trước của các đối tượng:				35.554.365.560	35.554.365.560
Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam				2.578.889.480	2.578.889.480
Công ty CP Xây dựng giao thông I				12.912.120.057	12.912.120.057
Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco				1.320.865.420	1.320.865.420
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX				1.882.271.000	1.882.271.000
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
Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc				879.236.944	879.236.944
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX				1.185.157.352	1.185.157.352
Trung tâm Tư vấn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng giao thông vận tải				2.626.176.930	2.626.176.930
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)				5.000.000.000	1.000.000.000
Các khoản trích trước khác				3.942.874.404	4.230.778.470
<b>b) Dài hạn</b>				<b>71.414.208.907</b>	<b>66.996.104.523</b>
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)				71.414.208.907	66.996.104.523
<b>Cộng</b>				<b>115.911.448.871</b>	<b>107.781.248.553</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.

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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)

**16. Phải trả nội bộ**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi nhánh Hải Phòng	234.261.641	233.364.544
<b>Cộng</b>	<b>234.261.641</b>	<b>233.364.544</b>

**17. Doanh chưa thực hiện**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chuyển nhượng 07 lô đất B2 + B3	11.776.560.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.776.560.000</b>	<b>-</b>

**18. Phải trả khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	301.699.447	290.433.342
Dư có TK 1388	387.037.071	388.311.052
Các khoản phải trả, phải nộp khác	138.918.572.437	111.386.196.983
<b>Cộng</b>	<b>139.625.367.206</b>	<b>112.082.999.628</b>

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

19. Vay và nợ thuê tài chính	Trong năm				Đơn vị tính: VND
	31/12/2017	Tăng	Giảm	Giá trị	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	4.413.182.194	4.413.182.194	11.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	4.413.182.194	4.413.182.194	11.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (*)	4.413.182.194	4.413.182.194	11.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
b) Vay dài hạn	81.089.246.024	81.089.246.024	12.500.000.000	93.589.246.024	93.589.246.024
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (*)	81.089.246.024	81.089.246.024	12.500.000.000	93.589.246.024	93.589.246.024
<b>Cộng</b>	<b>85.502.428.218</b>	<b>85.502.428.218</b>	<b>23.500.000.000</b>	<b>99.589.246.024</b>	<b>99.589.246.024</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 đồng tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của bên cho vay cộng 3%/năm.

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 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 thông nhất ký Kế hoạch trả nợ với Ngân hàng vào ngày 18/11/2016. Lịch trình thanh toán cụ thể được chi tiết dưới đây.
- + Ngày 21 tháng 7 năm 2016, Công ty nhận được Thông báo số 1271/SGD-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/05/2016 đến hết ngày 19/08/2016 đối với toàn bộ số dư 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 Cát 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 448.856.055.580 đồng.

**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 - H

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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. Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

**20.1 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
<b>Số dư tại ngày 01/01/2016</b>	<b>360.000.000.000</b>	<b>10.996.500.000</b>	<b>(19.628.513.946)</b>	<b>(59.767.299.484)</b>	<b>291.600.686.570</b>
- Lãi trong năm trước	-	-	-	7.525.798.945	7.525.798.945
- Tăng khác	-	-	-	1.447	1.447
- Giảm khác	-	-	-	(1.444.851.151)	(1.444.851.151)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2016</b>	<b>360.000.000.000</b>	<b>10.996.500.000</b>	<b>(19.628.513.946)</b>	<b>(53.686.350.243)</b>	<b>297.681.635.811</b>
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	(15.821.934.224)	(15.821.934.224)
- Lỗ của các đơn vị phụ thuộc	-	-	-	(16.835.552)	(16.835.552)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</b>	<b>360.000.000.000</b>	<b>10.996.500.000</b>	<b>(19.628.513.946)</b>	<b>(69.525.120.019)</b>	<b>281.842.866.035</b>
<b>20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>					
				<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
				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	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>

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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)

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	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
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**20.4 Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.000.000	36.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	760.000	760.000
- Cổ phiếu phổ thông	760.000	760.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.240.000	35.240.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.240.000	35.240.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**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**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
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 quỹ:**

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.



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)

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

	31/12/2017	01/01/2017
<i>Ngoại tệ các loại</i>	199,93	201,58
Tiền USD	199,93	201,58

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
<i>Doanh thu</i>		
Doanh thu bán đất Khu A 3	2.416.800.000	-
Doanh thu bán cấu kiện bê tông đúc sẵn	337.841.780	-
Doanh thu cho thuê và kinh doanh khách sạn	-	3.612.316.659
<b>Cộng</b>	<b>2.754.641.780</b>	<b>3.612.316.659</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn bán đất Khu A 3	1.629.443.194	-
Giá vốn bán cấu kiện bê tông đúc sẵn	136.424.878	-
Giá vốn cho thuê và kinh doanh khách sạn	-	1.986.315.619
<b>Cộng</b>	<b>1.765.868.072</b>	<b>1.986.315.619</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	393.456.977	334.717.771
Cổ tức, lợi nhuận được chia	277.000	199.391
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	167.819
<b>Cộng</b>	<b>393.733.977</b>	<b>335.084.981</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.416.923.828	45.833.333
Phí bảo lãnh vay vốn	1.705.178.969	-
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	11.104.700	25.475.338
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	11.177	-
Chi phí tài chính khác	3.776.959	3.776.937
<b>Cộng</b>	<b>10.136.995.633</b>	<b>75.085.608</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)

5. Thu nhập khác	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	132.930.149	13.409.620.277
Thu nhập khác	-	909.090
<b>Cộng</b>	<b>132.930.149</b>	<b>13.410.529.367</b>
6. Chi phí khác	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí phạt nộp chậm thuế	10.420.089	-
Chi phí khác	15.528.476	193.780.241
<b>Cộng</b>	<b>25.948.565</b>	<b>193.780.241</b>
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	-	<b>603.129.351</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	-	507.650.724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	31.960.001
Chi phí bằng tiền khác	-	63.518.626
<b>b) Các khoản chi phí QLDN phát sinh trong năm</b>	<b>7.174.427.860</b>	<b>6.973.821.243</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.059.465.228	2.632.490.240
Chi phí đồ dùng văn phòng	28.683.049	43.963.566
Chi phí khấu hao TSCĐ	340.639.308	383.434.493
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	6.943.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.627.591.854	3.677.238.331
Chi phí bằng tiền khác	115.048.421	229.750.977
<b>Cộng</b>	<b>7.174.427.860</b>	<b>7.576.950.594</b>
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	223.754.867	370.600.285
Chi phí nhân công	3.059.465.228	3.140.140.964
Chi phí khấu hao tài sản cố định	362.327.616	2.064.801.701
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.627.591.854	3.709.198.332
Chi phí khác bằng tiền	9.215.870.421	303.124.239
<b>Cộng</b>	<b>16.489.009.986</b>	<b>9.587.865.521</b>



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tổng thu nhập phát sinh trong kỳ	3.281.305.906	17.358.001.357
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3.281.305.906	-
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	19.103.240.130	9.849.037.964
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	19.103.240.130	9.771.840.241
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	77.197.723
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(15.821.934.224)	7.586.161.116
Lỗ được chuyển từ các kỳ trước	-	(7.585.987.116)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	-	-

**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 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 2017	Năm 2016
	VND	VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	-	20.000.000.000
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	14.086.817.806	76.710.753.976

**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 31/12/2017.

**2. Nghiệp vụ và số dư với 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 Xây dựng Vinaconex Hải Dương

**Môi quan hệ**

Công ty mẹ  
 Cùng Công ty mẹ  
 Cùng Công ty mẹ

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 Ống sợi thủy tinh Vinaconex	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Kinh doanh Vinaconex	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Xây dựng số 1	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36	Cùng Công ty mẹ

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>2.1 Phí bảo lãnh vay ngân hàng</b>		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.705.178.969	2.585.982.179
<b>2.2 Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc</b>		
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lương và các khoản phụ cấp	794.284.223	771.651.820
<b>2.3 Số dư với các bên liên quan</b>		
	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>566.360.609</b>	<b>566.360.609</b>
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>26.018.396</i>	<i>26.018.396</i>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	26.018.396	26.018.396
<i>Phải thu khác</i>	<i>540.342.213</i>	<i>540.342.213</i>
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	171.115.545	171.115.545
Công ty CP Xây dựng số 11	261.485.091	261.485.091
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	107.741.577	107.741.577
<b>Các khoản phải trả</b>	<b>54.371.587.702</b>	<b>52.666.408.733</b>
<i>Phải trả người bán</i>	<i>22.384.159.350</i>	<i>20.678.980.381</i>
CN Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vinaconex - UPGC	15.782.400	15.782.400
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaconex Hải Dương	1.006.789.877	1.006.789.877
Công ty CP Ống sợi thủy tinh Vinaconex	254.564.763	254.564.763
Công ty CP Kinh doanh Vinaconex	71.995.000	71.995.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	528.717.600	528.717.600
Công ty CP Xây dựng số 1	441.304.312	441.304.312
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	4.640.451.998	4.640.451.998
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36	19.366.234	19.366.234
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	15.405.187.166	13.700.008.197

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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)

<b>Chi phí phải trả</b>	<b>3.067.428.352</b>	<b>3.067.428.352</b>
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	1.882.271.000	1.882.271.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	1.185.157.352	1.185.157.352
<b>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 (cổ tức)	28.920.000.000	28.920.000.000

**3. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu (các cổ đông) thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số VI.18 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền).

**Công nợ tài chính**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Các khoản vay	85.502.428.218	99.589.246.024
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	19.592.625.162	6.253.651.656
Nợ thuần	65.909.803.056	93.335.594.368
Vốn chủ sở hữu	298.050.473.007	313.889.242.783
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	22%	30%

**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 và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV - Các chính sách kế toán áp dụng của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2017.

**Các loại công cụ tài chính**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.592.625.162	6.253.651.656
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.479.054.591	5.852.989.589
Các khoản đầu tư tài chính	5.054.923.993	66.028.693
<b>Cộng</b>	<b>31.126.603.746</b>	<b>12.172.669.938</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	85.502.428.218	99.589.246.024
Phải trả người bán và phải trả khác	192.536.197.361	182.035.156.049
Chi phí phải trả	115.911.448.871	107.781.248.553
<b>Cộng</b>	<b>393.950.074.450</b>	<b>389.405.650.626</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)*

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 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 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 lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**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 kỳ ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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 31/12/2017 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 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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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)

01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	182.035.156.049	-	182.035.156.049
Chi phí phải trả	40.785.144.030	66.996.104.523	107.781.248.553
Các khoản vay	6.000.000.000	93.589.246.024	99.589.246.024

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

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

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
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

01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.253.651.656	-	6.253.651.656
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.852.989.589	-	5.852.989.589
Các khoản đầu tư tài chính	66.028.693	-	66.028.693

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

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

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc




Nguyễn Trung Thành



TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY VINACONEX-ITC

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

Số: 0035 /CV-VITC-TCKT  
V/v: Công bố thông tin

Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2018

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: 04.62815347 Fax: 04.62815349
5. Người thực hiện công bố thông tin: Tổng Giám đốc – Nguyễn Trung Thành
6. Nội dung của thông tin công bố:
  - Báo cáo tài chính riêng (bộ phận Văn phòng) đã được kiểm toán năm 2017 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển du lịch VINACONEX được lập ngày 12 tháng 03 năm 2018.
  - Công văn giải trình chênh lệch báo cáo tài chính riêng năm 2017 trước kiểm toán so với báo cáo tài chính riêng năm 2017 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
- Lưu TCKT, TCHC

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT 



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Trung Thành*



TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY VINACONEX-ITC

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

Số: 0040 /CV-VITC-TCKT  
V/v: Giải trình chênh lệch của  
BCTC riêng trước và sau Kiểm  
toán

Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2018

Kính gửi : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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: 04.62815347

Fax: 04.62815349

Người thực hiện công bố thông tin: Tổng giám đốc - Nguyễn Trung Thành

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 2017 trước kiểm toán so với báo cáo tài chính riêng năm 2017 đã được kiểm toán, cụ thể như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2017	
		Trước kiểm toán	Sau kiểm toán
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	2.754.641.780	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	2.754.641.780	2.754.641.780
4. Giá vốn hàng bán	11	1.765.868.072	1.765.868.072
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	988.773.708	988.773.708
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	424.328.229	393.733.977
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	10.136.995.633	10.136.995.633
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	8.416.923.828	8.416.923.828
8. Chi phí bán hàng	24		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	7.174.427.860	7.174.427.860
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-25)	30	(15.898.321.556)	(15.928.915.808)
11. Thu nhập khác		132.930.149	132.930.149
12. Chi phí khác	32	25.948.565	25.948.565



CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2017	
		Trước kiểm toán	Sau kiểm toán
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	106.981.584	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	(15.791.339.972)	(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	(15.791.339.972)	(15.821.934.224)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(448.11)	(448.98)

Kết quả kinh doanh năm 2017 của Công ty Vinaconex-ITC tại báo cáo tài chính riêng sau kiểm toán có số chênh lệch so với báo cáo tài chính riêng trước kiểm toán, cụ thể trên các chỉ tiêu như sau:

1- Doanh thu hoạt động tài chính giảm : 30.594.252 VNĐ do điều chỉnh khoản lãi tiền gửi kỳ hạn 01 tháng tại ngân hàng của Công ty.

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
- Lưu TCKT, TCHC

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Trung Hành



TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY VINACONEX-ITC

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

Số: 0036 /CV-VITC-TCKT  
V/v: Công bố thông tin

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2018

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: 04.62815347 Fax: 04.62815349
5. Người thực hiện công bố thông tin: Tổng Giám đốc – Nguyễn Trung Thành
6. Nội dung của thông tin công bố:
  - Báo cáo tài chính riêng (bộ phận Văn phòng) đã được kiểm toán năm 2017 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển du lịch VINACONEX được lập ngày 12 tháng 03 năm 2018.
  - Công văn giải trình chênh lệch trên 10% số liệu tại báo cáo tài chính riêng năm 2017 đã được kiểm toán so với năm 2016.
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
- Lưu TCKT, TCHC

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Trung Thành

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY VINACONEX-ITC

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

Số: 0041 /CV-VITC-TCKT

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2018

V/v: Giải trình chênh lệch trên 10%  
so với năm 2016 (BCTC riêng)

Kính gửi : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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: 04.62815347

Fax: 04.62815349

Người thực hiện công bố thông tin: Tổng giám đốc - Nguyễn Trung Thành

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển du lịch VINACONEX xin giải trình chênh lệch trên 10% số liệu tại báo cáo tài chính riêng (bộ phận Văn phòng) năm 2017 đã được kiểm toán so với năm 2016, cụ thể như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm	
		Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	2.754.641.780	3.612.316.659
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	2.754.641.780	3.612.316.659
4. Giá vốn hàng bán	11	1.765.868.072	1.986.315.619
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	988.773.708	1.626.001.040
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	393.733.977	335.084.981
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	10.136.995.633	75.085.608
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	8.416.923.828	45.833.333
8. Chi phí bán hàng	24		603.129.351
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	7.174.427.860	6.973.821.243
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-25)	30	(15.928.915.808)	(5.690.950.181)
11. Thu nhập khác		132.930.149	13.410.529.367
12. Chi phí khác	32	25.948.565	193.780.241



CHỈ TIÊU	Mã số	Năm	
		Năm 2017	Năm 2016
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	106.981.584	13.216.749.126
14. Phần lãi lỗ trong Công ty liên kết, liên doanh	45	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	(15.821.934.224)	7.525.798.945
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	(15.821.934.224)	7.525.798.945
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(448.98)	213.56

Kết quả kinh doanh năm 2017 của Công ty Vinaconex-ITC tại báo cáo tài chính riêng sau kiểm toán có số chênh lệch trên 10% so với báo cáo tài chính năm 2016, cụ thể như sau:

1 - Doanh thu bán hàng, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2017 giảm so với năm 2016, do: Năm 2017, tình hình thị trường bất động sản đã ấm lên nhưng bất động sản nghỉ dưỡng vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi rõ rệt. Do vậy mức độ hấp dẫn nhà đầu tư vào các sản phẩm của Dự án thấp, gây khó khăn cho Công ty trong việc cạnh tranh, thu hút vốn đầu tư.

2 - Chi phí hoạt động tài chính năm 2017 tăng so với năm 2016, do: Năm 2017 Công ty không thực hiện vốn hóa lãi vay vào chi phí dự án.

3 - Khoản thu nhập khác và lợi nhuận khác năm 2017 giảm đi so với năm 2016, do: Trong năm 2016, Công ty tiến hành chuyển nhượng thành công tòa nhà Khách sạn Holiday View.

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
- Lưu TCKT, TCHC

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Trung Hành



TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX  
CÔNG TY VINACONEX-ITC

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

Số: 0042 /CV-VITC-TCKT

Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2018

V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán trong  
báo cáo tài chính riêng năm 2017 đã  
được kiểm toán

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: 04.62815347 Fax: 04.62815349
5. Người thực hiện công bố thông tin: Tổng giám đốc – Nguyễn Trung Thành
6. Nội dung thông tin công bố:
  - Báo cáo tài chính riêng năm 2017 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 03 năm 2018.
  - Ý kiến kiểm toán trong Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán : Công ty đã tạm dừng triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà theo Thông báo số 54/TB-UBND ngày 02/03/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải. Tuy nhiên, đến ngày 25/09/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng 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. Phúc đáp Công văn nêu trên, ngày 17/10/2017 Công ty đã có Công văn số 0168/CV-VITC-ĐTKD gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phương án triển khai và dự toán chi phí bồi thường cho dự án. 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, 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. Theo đó, các vấn đề liên quan đến công tác đền bù đối với phần



giá trị đầu tư của phần diện tích trả lại thành phố của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà đang trong quá trình được các cơ quan có thẩm quyền xem xét và tính toán.

- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển du lịch VINACONEX xin giải trình ý kiến lưu ý của kiểm toán trong báo cáo tài chính năm 2017 như sau:

Ngày 17/10/2017, Công ty chúng tôi 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.

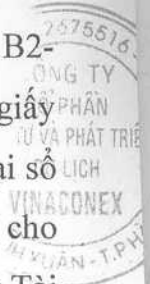
+ Về quy hoạch: đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chấp thuận chủ trương về phương án điều chỉnh quy hoạch sơ bộ đối với phần diện tích đất khoảng 20 ha gồm các khu B1, A1, A4, A3 (bao gồm cả quỹ đất 10%).

+ 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 nhân dân thành phố Hải Phòng 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

Theo đó, 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 chúng tôi theo quy định và trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Hiện nay các bên đang làm việc để đi đến thống nhất giá trị đền bù cho Công ty Vinaconex-ITC

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 kính gửi
- Tổng Giám đốc
- P. Tổng Giám đốc phụ trách TC
- Đ/c Kiên (trợ lý TGD)
- Lưu TCKT, TCHC,

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Trung Thành*

