

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PT DU LỊCH VINACONEX**

-----\*\*\*-----

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**QUÝ 4 NĂM 2016**

**Hà Nội, tháng 01 năm 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

Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	2 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	05
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	06
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	07 - 35

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2016	01/01/2016
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>22,389,652,717</b>	<b>24,685,007,063</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6,263,469,568</b>	<b>4,160,320,019</b>
<u>1. Tiền</u>	111	D1	5,317,365,955	1,082,424,864
2. Các khoản tương đương tiền	112		946,103,613	3,077,895,155
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>D.14</b>	<b>66,028,693</b>	<b>91,504,031</b>
<u>1. Chứng khoán kinh doanh</u>	121		266,061,423	266,061,423
<u>2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh</u>	122		(200,032,730)	(174,557,392)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>11,662,630,274</b>	<b>12,103,379,222</b>
<u>1. Phải thu ngắn hạn khách hàng</u>	131	D41-8	1,066,389,667	1,075,520,313
<u>2. Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>	132	D41-9	5,588,864,385	5,695,658,558
<u>3. Phải thu nội bộ ngắn hạn</u>	133	D3		-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng	134			-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
<u>6. Phải thu ngắn hạn khác</u>	136	D4	6,132,376,222	6,457,200,351
7. 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>		-	-
<u>1. Hàng tồn kho</u>	141	D.15	-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4,397,524,182</b>	<b>8,329,803,791</b>
<u>1. Chi phí trả trước ngắn hạn</u>	151	D6		-
<u>2. Thuế GTGT được khấu trừ</u>	152	D.19	551,565,822	4,483,845,431
<u>3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà</u>	153	D.19	3,845,958,360	3,845,958,360
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>835,051,899,046</b>	<b>863,923,751,941</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4,742,840,439</b>	<b>46,112,964,983</b>
<u>1. Tài sản cố định hữu hình</u>	221	D10	4,742,840,439	46,112,964,983
- Nguyên giá	222		8,404,163,739	63,911,687,394
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,661,323,300)	(17,798,722,411)
<u>2. Tài sản cố định thuê tài chính</u>	224	D11	-	-
<u>3. Tài sản cố định vô hình</u>	227	D12	-	-
- Nguyên giá	228		349,002,850	349,002,850
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(349,002,850)	(349,002,850)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>D.16</b>	<b>794,260,740,896</b>	<b>776,157,920,617</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài	241		556,373,123,302	553,489,250,484
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		237,887,617,594	222,668,670,133
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>36,048,317,711</b>	<b>41,652,866,341</b>
<u>1. Chi phí trả trước dài hạn</u>	261	D18	36,029,302,326	41,633,850,956
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19,015,385	19,015,385
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	268		-	-
4. Tài sản dài hạn khác				
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>857,441,551,763</b>	<b>888,608,759,004</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

<u>NGUỒN VỐN</u>	<u>Mã số</u>	<u>TM</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>543,569,144,532</b>	<b>582,245,315,166</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>382,983,793,985</b>	<b>427,772,483,152</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	D41-18	70,085,597,966	67,249,830,377
2. Người mua trả tiền trước	312	D41-19	15,000,500,000	16,000,500,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	D.19	135,011,697,712	136,301,281,809
4. Phải trả người lao động	314		1,463,627,303	1,595,657,016
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	D20	40,789,932,030	40,570,283,091
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	D.06	-	971,779,344
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	D22	112,134,290,007	104,872,027,348
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	319	D.17	6,120,000,000	57,820,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	321		2,378,148,967	2,391,124,167
13. Quỹ bình ổn giá	322			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính	323			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>324</b>		<b>160,585,350,547</b>	<b>154,472,832,014</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	D20	66,996,104,523	55,872,832,014
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	D.17	93,589,246,024	98,600,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343			
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>313,872,407,231</b>	<b>306,363,443,838</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>D26</b>	<b>313,872,407,231</b>	<b>306,363,443,838</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			360,000,000,000	360,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi			-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10,996,500,000	10,996,500,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(19,628,513,946)	(19,628,513,946)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11,364,981,195	11,364,981,195
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4,842,625,777	4,842,625,777

11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(53,703,185,795)	(61,212,149,188)
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(61,212,149,188)	(63,928,436,596)
- Kỳ này	421b		7,508,963,393	2,716,287,408
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>857,441,551,763</b>	<b>888,608,759,004</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

<u>CHỈ TIÊU</u>	<u>Mã số</u>	<u>TM</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
1. Tài sản thuê ngoài	01	D28		
2. VTư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia	02			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, ký gửi, ký cược	03			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	04			
5. Ngoại tệ các loại:	05		201.58	202,50
USD			201.58	202,50
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	06			

Ngày... tháng... năm 2017



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Trung Thành

KẾ TOÁN TRƯỞNG  
Lê Văn Huy

NGƯỜI LẬP BIỂU  
Phạm Thị Thu Hương

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

## QUÝ IV NĂM 2016

ĐVT: đ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế năm	
			Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	D29	-	11,231,846,917	3,612,316,659	25,701,189,173
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	D30	-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>-</b>	<b>11,231,846,917</b>	<b>3,612,316,659</b>	<b>25,701,189,173</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	D31	-	5,137,018,985	1,986,315,619	15,194,089,124
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-4)</b>	<b>20</b>		<b>-</b>	<b>6,094,827,932</b>	<b>1,626,001,040</b>	<b>10,507,100,049</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	D32	19,284,895	85,919,258	335,155,331	183,648,448
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	D33	4,080,869	(5,169,088)	75,085,608	55,501,503
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	45,833,333	13,500,000
8. Chi phí bán hàng	24	D34	239,709,246	480,699,584	603,129,351	1,141,096,159
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	D35	2,047,771,899	2,242,053,316	6,976,732,243	7,620,926,462
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(2,272,277,119)</b>	<b>3,463,163,378</b>	<b>(5,693,790,831)</b>	<b>1,873,224,373</b>
11. Thu nhập khác	32	D36	-	13,636,364	55,091,818,181	2,112,768,613
12. Chi phí khác	37	D37	522,963,723	16,521,148	41,889,063,957	1,269,705,578
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>(522,963,723)</b>	<b>(2,884,784)</b>	<b>13,202,754,224</b>	<b>843,063,035</b>
14. Phần lãi lỗ trong Công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(2,795,240,842)</b>	<b>3,460,278,594</b>	<b>7,508,963,393</b>	<b>2,716,287,408</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành						
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	D38	-	-	-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-16-17)</b>	<b>60</b>		<b>(2,795,240,842)</b>	<b>3,460,278,594</b>	<b>7,508,963,393</b>	<b>2,716,287,408</b>
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>		<b>(79)</b>	<b>98</b>	<b>213</b>	<b>77</b>

Ngày 16 tháng 11 năm 2017

Tổng Giám đốc  
Nguyễn Trung Thành

Kế toán trưởng  
Lê Văn Huy

Người lập biểu  
Phạm Thị Thu Hương



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

ĐVT: đ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế đến 31/12/2016	Năm 2015
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7,508,963,393	2,716,287,408
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		2,064,801,701	3,064,659,557
- Các khoản dự phòng	03		(25,475,338)	(38,224,800)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06		45,833,333	13,500,000
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>9,594,123,089</b>	<b>5,756,222,165</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		1,858,702,152	1,064,043,383
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(2,883,872,818)	3,817,223,305
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(15,768,785,871)	14,182,713,064
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		5,604,548,630	1,719,249,592
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	D7	-	(54,000,000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(1,595,284,818)</b>	<b>26,485,451,509</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	21		(525,799,169)	(16,610,220,112)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài	22		60,600,000,000	2,230,196,022
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		334,987,512	4,787,740
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>60,409,188,343</b>	<b>(14,375,236,350)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		20,000,000,000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(76,710,753,976)	(10,764,686,024)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	D26	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(56,710,753,976)</b>	<b>(10,764,686,024)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>2,103,149,549</b>	<b>1,345,529,135</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>4,160,320,019</b>	<b>2,814,790,884</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>6,263,469,568</b>	<b>4,160,320,019</b>

Ngày 16 tháng 12 năm 2017



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Trung Thành

Kế toán trưởng  
Lê Văn Huy

Người lập biểu  
Phạm Thị Thu Hương

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

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

### **I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102675516 đăng ký lần đầu ngày 07/03/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có mười 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 đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính - Thanh Xuân - Hà Nội  
Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

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

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoản thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh xây dựng Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

#### **5. Cấu trúc doanh nghiệp**

#### **Các đơn vị hạch toán phụ thuộc**



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

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

- 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  
Tel: (84 - 4) 3 974 9232 Fax: (84 - 4) 3 974 9231
- 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

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

#### **1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật Kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 - Chuẩn mực chung.

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng 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.

#### **Áp dụng hướng dẫn kế toán**

#### **Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

#### **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 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty, Chi nhánh Hải phòng và Khách sạn Holiday View. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các đơn vị phụ thuộc và giữa các đơn vị phụ thuộc với nhau đã được bù trừ khi tổng hợp báo cáo tài chính.

#### **2. Công cụ tài chính**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

### **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 nợ thuê tài chính, các khoản vay.

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

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

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

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

### **4. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

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 ghi nhận 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 kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị 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.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

### **6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

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

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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.

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

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Tại ngày 31/12/2016, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

### 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 chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định 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 và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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. 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.

#### Loại tài sản cố định

#### Thời gian khấu hao <năm>

- Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 40
- Máy móc thiết bị	07 - 10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 08
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07
- Tài sản cố định khác	03 - 07

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính và bằng sáng chế, bản quyền.

Việc ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định 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 và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô 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:

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

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

### **Loại tài sản cố định**

### **Thời gian khấu hao <năm>**

- Phần mềm máy tính	04
- Bản quyền, bằng sáng chế	03

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

Công trình Khu đô thị du lịch Cái Giá và dự án sau Khách sạn Holiday View 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.

### **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.

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 giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và 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 và các chi phí trả trước khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

### **12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

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

### **13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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.

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 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.

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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.

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

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh phần chênh lệch tăng do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh theo Điều lệ hoạt động của Công ty.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, không bị huỷ bỏ ngay và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản, doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và doanh thu từ dịch vụ kinh doanh và cho thuê khách sạn và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

(b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác". Thu nhập khác của Công ty là khoản thu nhập từ thanh lý tài sản cố định, tiền thiết kế lập dự toán, cải tạo sửa chữa biệt thự theo yêu cầu của khách hàng và thu nhập khác.

### **18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn**

Giá vốn bán bất động sản được xác định dựa trên đơn giá 1m<sup>2</sup> từng khu do Công ty tính toán trên "Bảng tổng hợp tổng mức đầu tư các giai đoạn đầu tư và giá vốn từng khu" nhân với số m<sup>2</sup> của từng khu chuyển giao cho khách hàng trong năm tài chính.

Giá vốn bán thành phẩm và hàng hóa được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng hàng hoá xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

### **19. 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 khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và chi phí tài chính khác, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

#### ***Các nghĩa vụ về thuế***

#### ***Thuế giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng các chính sách thuế theo quy định của các luật thuế hiện hành tại Việt Nam tại mỗi thời kỳ với mức thuế suất áp dụng là 5% và 10%.

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CĐKT

<i>D1- Tiền</i>	<i>Đơn vị tính: đ</i>	
	<i>31/12/2016</i>	<i>01/01/2016</i>
- Tiền mặt	57,425,572	46,713,435
- Tiền gửi ngân hàng	5,259,940,383	1,035,711,429
- Tiền đang chuyển	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5,317,365,955</b>	<b>1,082,424,864</b>

<i>D3- Phải thu nội bộ ngắn hạn</i>	<i>Đơn vị tính: đ</i>	
	<i>31/12/2016</i>	<i>01/01/2016</i>
- Cho vay nội bộ ngắn hạn		
- Phải thu nội bộ ngắn hạn khác		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<i>D4- Các khoản phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>Đơn vị tính: đ</i>	
	<i>31/12/2016</i>	<i>01/01/2016</i>
- Phải thu về cổ phần hoá	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	313,291,761	578,641,752
- Cho vay ngắn hạn	-	-
- Phải thu khác	5,819,084,461	5,878,558,599
<b>Cộng</b>	<b>6,132,376,222</b>	<b>6,457,200,351</b>

<i>D8- Phải thu dài hạn nội bộ</i>	<i>Đơn vị tính: đ</i>	
	<i>31/12/2016</i>	<i>01/01/2016</i>
- Cho vay dài hạn nội bộ	-	-
- Phải thu dài hạn nội bộ khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<i>D9- Phải thu dài hạn khác</i>	<i>Đơn vị tính: đ</i>	
	<i>31/12/2016</i>	<i>01/01/2016</i>
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản tiền nhận uỷ thác	-	-
- Cho vay dài hạn không lãi	-	-
- Phải thu dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Đơn vị tính: đ*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CĐKT

<i>D17- Đầu tư dài hạn khác</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>01/01/2016</i>
- Đầu tư cổ phiếu	-	-
- Đầu tư trái phiếu	-	-
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu	-	-
- Cho vay và cho thuê tài chính dài hạn	-	-
- Đầu tư dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	-	-

<i>D20- Chi phí phải trả</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>01/01/2016</i>
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>40,789,932,030</i>	<i>40,570,283,091</i>
- Trích trước hoạt động kinh doanh	4,788,000	4,788,000
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu	-	-
- Trích trước lãi sử dụng vốn	1,000,000,000	-
- Trích trước khác	39,785,144,030	40,565,495,091
<i>b) Dài hạn</i>	<i>66,996,104,523</i>	<i>55,872,832,014</i>
- Trích trước hoạt động kinh doanh	-	-
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu	-	-
- Trích trước lãi sử dụng vốn	66,996,104,523	55,872,832,014
- Trích trước khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>107,786,036,553</b>	<b>96,443,115,105</b>

<i>D21- Phải trả ngắn hạn nội bộ</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>01/01/2016</i>
- Vay ngắn hạn nội bộ	-	-
- Phải trả ngắn hạn nội bộ khác	-	-
<b>Cộng</b>	-	-

<i>D22- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>01/01/2016</i>
<i>a) Ngắn hạn</i>	-	-
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn	336,636,023	312,545,583
- Bảo hiểm xã hội	-	-
- Bảo hiểm y tế	18,058,251	18,058,251
- Bảo thất nghiệp	-	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CĐKT**

- Kinh phí bảo trì các tòa nhà chung cư	-	-
- Phải trả các đội xây dựng	-	-
- Phải trả về cổ phần hoá	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	111,779,595,733	104,541,423,514
<b>Cộng</b>	<b>112,134,290,007</b>	<b>104,872,027,348</b>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
<b>Cộng</b>		
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán)		
- Cổ tức chưa thanh toán	52,860,000,000	52,860,000,000
- .....		
- .....		
- .....		
<b>Cộng</b>	<b>52,860,000,000</b>	<b>52,860,000,000</b>

Đơn vị tính: đ

**D.06 - Doanh thu chưa thực hiện**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
a) Ngắn hạn	-	971,779,344
- Cho ngân hàng thuê làm văn phòng	-	-
- Cho thuê toà nhà khách sạn	-	971,779,344
b) Dài hạn		

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KQKD (tiếp theo)

D29- Doanh thu	Đơn vị tính: đ	
	Lũy kế quý IV năm 2016	Lũy kế quý IV năm 2015
- Xây lắp	-	-
- Bất động sản	-	20,203,024,324
- Sản xuất công nghiệp	-	-
- Tư vấn	-	-
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	-
- Xuất khẩu lao động	-	-
- Hoạt động khác	3,612,316,659	5,498,164,849
<b>Cộng</b>	<b>3,612,316,659</b>	<b>25,701,189,173</b>

  

D30- Các khoản giảm trừ doanh thu	Đơn vị tính: đ	
	Lũy kế quý IV năm 2016	Lũy kế quý IV năm 2015
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-
- Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
- Thuế xuất khẩu	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  

D31- Giá vốn hàng bán	Đơn vị tính: đ	
	Lũy kế quý IV năm 2016	Lũy kế quý IV năm 2015
- Xây lắp	-	-
- Bất động sản	-	9,978,404,026
- Sản xuất công nghiệp	-	-
- Tư vấn	-	-
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	-
- Xuất khẩu lao động	-	-
- Hoạt động khác	1,986,315,619	5,215,685,098
<b>Cộng</b>	<b>1,986,315,619</b>	<b>15,194,089,124</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KQKD (tiếp theo)

	Đơn vị tính: đ	
	Luỹ kế quý IV năm 2016	Luỹ kế quý IV năm 2015
<b>D32- Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	334,788,121	183,245,225
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	199,391	313,200
- Lãi bán chứng khoán	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	167,819	90,023
- Lãi bán hàng trả chậm	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>335,155,331</b>	<b>183,648,448</b>
		Đơn vị tính: đ
<b>D33- Chi phí hoạt động tài chính</b>	Luỹ kế quý IV năm 2016	Luỹ kế quý IV năm 2015
- Lãi tiền vay	45,833,333	13,500,000
- Chi phí mua bán chứng khoán	-	-
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	-
- Lỗ bán ngoại tệ	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	-
- Chi phí tài chính khác	29,252,275	42,001,503
<b>Cộng</b>	<b>75,085,608</b>	<b>55,501,503</b>
		Đơn vị tính: đ
<b>D34- Chi phí bán hàng</b>	Luỹ kế quý IV năm 2016	Luỹ kế quý IV năm 2015
- Chi phí nhân viên	507,650,724	644,682,451
- Chi phí nguyên vật liệu	-	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
- Chi phí bảo hành nhà chung cư	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	31,960,001	120,160,227
- Chi phí bằng tiền khác	63,518,626	376,253,481
<b>Cộng</b>	<b>603,129,351</b>	<b>1,141,096,159</b>
		Đơn vị tính: đ
<b>D35- Chi phí quản lý</b>	Luỹ kế quý IV năm 2016	Luỹ kế quý IV năm 2015
- Chi phí nhân viên	2,632,490,240	3,108,983,471
- Chi phí nguyên vật liệu	-	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	43,963,566	24,254,019
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	383,434,493	398,514,161
- Thuế, phí và lệ phí	8,943,636	4,680,000
- Phân bổ lợi thế kinh doanh và giá trị thương hiệu	3,000,000,000	3,000,000,000
- Chi phí dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	677,238,331	739,242,953
- Chi phí bằng tiền khác	230,661,977	345,251,858
<b>Cộng</b>	<b>6,976,732,243</b>	<b>7,620,926,462</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KQKD (tiếp theo)

D35- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Đơn vị tính: đ	
	Lũy kế quý IV năm 2016	Lũy kế quý IV năm 2015
- Chi phí nguyên vật liệu		
- Chi phí nhân công		
- Chi phí khấu hao tài sản cố định		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		
- Chi phí bằng tiền khác		
<b>Cộng</b>	-	-

D36- Thu nhập khác	Đơn vị tính: đ	
	Lũy kế quý IV năm 2016	Lũy kế quý IV năm 2015
- Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	55,091,818,181	1,653,419,391
- Giá trị công trình được cắt giảm theo quyết toán do TCT làm chủ đầu tư	-	-
- Thu nhập công nợ không đối tượng	-	459,349,222
- Thu nhập khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>55,091,818,181</b>	<b>2,112,768,613</b>

D37- Chi phí khác	Đơn vị tính: đ	
	Lũy kế quý IV năm 2016	Lũy kế quý IV năm 2015
- Giá trị còn lại của TSCĐ nhượng bán, thanh lý	41,848,985,681	1,050,904,040
- Xử lý hàng tồn kho	-	-
- Chi phí khác	40,078,276	218,801,538
<b>Cộng</b>	<b>41,889,063,957</b>	<b>1,269,705,578</b>

D39- Quỹ Phát triển khoa học công nghệ	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Lũy kế quý IV năm 2016	Lũy kế quý IV năm 2015
+ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-
+ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành TSCĐ	-	-
+ ...	-	-
+ ...	-	-
+ ...	-	-
+ ...	-	-
<b>Cộng</b>	-	-