CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PT DU LỊCH VINACONEX

------***-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG

QUÝ IV NĂM 2017

(trước kiểm toán)

Hà Nội, tháng 01 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 31THÁNG 12 NĂM 2017

TÀI SẢN	*Mã số*	*TM*	*31/12/2017*	*31/12/2016*
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**40,060,692,249**	**22,325,664,139**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**19,623,219,414**	**6,253,651,656**
1.Tiền	111	*D1*	167,722,511	5,307,548,043
2. Các khoản tương đương tiền	112		19,455,496,903	946,103,613
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	*D.14*	**5,054,923,993**	**66,028,693**
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	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**11,539,490,482**	**11,611,738,906**
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	*D41-8*	845,813,367	845,813,367
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	*D41-9*	5,427,864,385	5,588,864,385
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	*D3*	204,317,908	169,884,932
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	*D4*	6,186,494,822	6,132,176,222
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1,125,000,000)	(1,125,000,000)
IV. Hàng tồn kho	**140**		-	-
1. Hàng tồn kho	141	*D.15*	-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3,843,058,360**	**4,394,244,884**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	*D6*		
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	*D.19*	-	551,186,524
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	153	*D.19*	3,843,058,360	3,843,058,360
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**839,634,719,300**	**835,051,899,046**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**4,146,483,883**	**4,742,840,439**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	*D10*	4,146,483,883	4,742,840,439
- Nguyên giá	*222*		*7,727,285,466*	*8,404,163,739*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(3,580,801,583)*	*(3,661,323,300)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	*D11*	-	
3. Tài sản cố định vô hình	227	*D12*	-	-
- Nguyên giá	*228*		*306,472,400*	*306,472,400*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(306,472,400)*	*(306,472,400)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	*D.16*	**802,427,834,240**	**794,260,740,896**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài	*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
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**33,060,401,177**	**36,048,317,711**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	*D18*	33,041,385,792	36,029,302,326
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19,015,385	19,015,385
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**879,695,411,549**	**857,377,563,185**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TẠI NGÀY 31THÁNG 12 NĂM 2017

NGUỒN VỐN	*Mã số*	*TM*	*31/12/2017*	*31/12/2016*
A - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**581,614,344,290**	**543,488,320,402**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**424,697,707,165**	**382,902,969,855**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	*D41-18*	65,293,299,753	69,952,156,421
2. Người mua trả tiền trước	312	*D41-19*	35,922,690,531	15,000,000,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	*D.19*	135,557,572,010	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	*D20*	44,497,239,964	40,785,144,030
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		234,261,641	233,364,544
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	*D.06*	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	*D22*	139,625,367,206	112,082,999,628
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	*D.17*	-	6,000,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2,359,040,467	2,378,148,967
II. Nợ dài hạn	**324**		**156,916,637,125**	**160,585,350,547**
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*	71,414,208,907	66,996,104,523
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*	85,502,428,218	93,589,246,024
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**298,081,067,259**	**313,889,242,783**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	*D26*	**298,081,067,259**	**313,889,242,783**
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. 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		(69,494,525,767)	(53,686,350,243)
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(53,703,185,795)	(61,212,149,188)
- Kỳ này	421b		(15,791,339,972)	7,525,798,945
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**879,695,411,549**	**857,377,563,185**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TẠI NGÀY 31THÁNG 12 NĂM 2017

CHỈ TIÊU	*Mã số*	*TM*	*31/12/2017*	*31/12/2016*
1. Tài sản thuê ngoài	01	*D28*		
2. VTư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	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		**199.93**	**201.58**
USD			199.93	201.58
EUR				
JPY				
AUD				
SGD				
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	06			

Ngày 16 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Nguyễn Trung Thành	Lê Văn Huy	Phạm Thị Thu Hương

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

QUÝ IV NĂM 2017

ĐVT: đ

CHỈ TIÊU	*Mã số*	*TM*	*Quý IV*		*Luỹ kế từ đầu năm*	
			Năm 2017	*Năm 2016*	*Năm 2017*	*Năm 2016*
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	*D29*	337,841,780		2,754,641,780	3,612,316,659
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	*D30*			-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**337,841,780**	**-**	**2,754,641,780**	**3,612,316,659**
4. Giá vốn hàng bán	11	*D31*	136,424,878		1,765,868,072	1,986,315,619
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**201,416,902**	**-**	**988,773,708**	**1,626,001,040**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	*D32*	385,897,109	19 280 108	424,328,229	335,084,981
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	*D33*	2,776,899,016	4 080 869	10,136,995,633	75,085,608
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		2,335,414,045		8,416,923,828	45,833,333
8. Chi phí bán hàng	24	*D34*	-	239 709 246	-	603,129,351
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	*D35*	2,184,704,902	2 046 871 899	7,174,427,860	6,973,821,243
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-25)	**30**		**(4,374,289,907)**	**(2,271,381,906)**	**(15,898,321,556)**	**(5,690,950,181)**
11. Thu nhập khác		*D36*	-		132,930,149	55,091,818,181
12. Chi phí khác	32	*D37*	1,871,529	522 963 723	25,948,565	41,875,069,055
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**	*0*	**(1,871,529)**	**(522,963,723)**	**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**		**(4,376,161,436)**	**(2,794,345,629)**	**(15,791,339,972)**	**7,525,798,945**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành						
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	*D38*	-		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**(4,376,161,436)**	**(2,794,345,629)**	**(15,791,339,972)**	**7,525,798,945**
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62					-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**(124)**	**(79)**	**(448)**	**214**

Ngày 16 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Nguyễn Trung Thành	Lê Văn Huy	Phạm Thị Thu Hương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

TẠI NGÀY 31THÁNG 12 NĂM 2017

ĐVT: đ

CHỈ TIÊU	*Mã số*	*TM*	*Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2017*	*Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2016*
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***(15,791,339,972)***	***7,525,798,945***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	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	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	
- Chi phí lãi vay	06		8,416,923,828	45,833,333
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(7,000,983,828)***	***9,610,958,641***
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		72,248,424	1,869,628,652
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	(2,883,872,818)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh	11		30,882,324,236	(15,781,562,021)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		2,987,916,534	5,604,548,630
- Tiền lãi vay đã trả	13			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	*D7*	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	***20***		***26,941,505,366***	***(1,580,298,916)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(260,952,576)	(525,799,169)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán	22		351,504,545	60,600,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi	27		424,328,229	334,917,162
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu	***30***		***514,880,198***	***60,409,117,993***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			20,000,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(14,086,817,806)	(76,710,753,976)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	*D26*	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài	***40***		***(14,086,817,806)***	***(56,710,753,976)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	***50***		**13,369,567,758**	**2,118,065,101**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	***60***		**6,253,651,656**	**4,135,586,555**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	***70***		**19,623,219,414**	**6,253,651,656**

Ngày 16 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**
Nguyễn Trung Thành	**Lê Văn Huy**	**Phạm Thị Thu Hương**

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG

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

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.

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 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.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính văn phòng 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.

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

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG

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

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.

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. 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 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.

2. 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.

3. 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.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG

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

4. 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.

5. 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.

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.

6. 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 31/12/2017, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao TSCĐ

7.1 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 luỹ 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.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG

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

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 thoả 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

7.2 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 chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ 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:

Loại tài sản cố định	*Thời gian khấu hao <năm>*
- Phần mềm máy tính	04
- Bản quyền, bằng sáng chế	03

8. 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.

9. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG

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

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.

10. 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.

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

12. 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, khế 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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.

14. 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.

15. 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.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG

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

16. 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 phần 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 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.

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn bán bất động sản được xác định dựa trên đơn giá 1m^2 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^2 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.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

Đơn vị tính: đ

D1- Tiền	*31/12/2017*	*01/01/2017*
- Tiền mặt	98,975,035	51,108,350
- Tiền gửi ngân hàng	68,747,476	5,256,439,693
- Các khoản tương đương tiền		
Cộng	**167,722,511**	**5,307,548,043**

Đơn vị tính: đ

D3- Phải thu nội bộ ngắn hạn	*31/12/2017*	*01/01/2017*
- Cho vay nội bộ ngắn hạn	-	
- Phải thu nội bộ ngắn hạn khác	204,317,908	169,884,932
Cộng	**204,317,908**	**169,884,932**

Đơn vị tính: đ

D4- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	*31/12/2017*	*01/01/2017*
- Phải thu về cổ phần hoá	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	268,371,051	313,291,761
- Cho vay ngắn hạn		
- Phải thu khác	5,918,123,771	5,818,884,461
Cộng	**6,186,494,822**	**6,132,176,222**

Đơn vị tính: đ

D20- Chi phí phải trả	*31/12/2017*	*01/01/2017*
a) Ngắn hạn	**44,497,239,964**	**40,785,144,030**
- Trích trước hoạt động kinh doanh		
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu		
- Trích trước lãi sử dụng vốn		
- Chi phí lãi vay phải trả	5,000,000,000	1,000,000,000
- Trích trước khác	39,497,239,964	39,785,144,030
b) Dài hạn	**71,414,208,907**	**66,996,104,523**
- Trích trước hoạt động kinh doanh		
- Trích trước lãi sử dụng vốn	71,414,208,907	66,996,104,523
- Chi phí lãi vay phải trả		
- Trích trước khác		
Cộng	**115,911,448,871**	**107,781,248,553**

Đơn vị tính: đ

D21- Phải trả ngắn hạn nội bộ	*31/12/2017*	*01/01/2017*

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

- Vay ngắn hạn nội bộ	-	
- Phải trả ngắn hạn nội bộ khác	234,261,641	233,364,544
Cộng	**234,261,641**	**233,364,544**

Đơn vị tính: đ

D22- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	***31/12/2017***	***01/01/2017***
a) Ngắn hạn	-	-
- Kinh phí công đoàn	301,699,447	290,433,342
- Bảo hiểm xã hội		
- Bảo hiểm y tế	18,058,251	18,058,251
- Bảo thất nghiệp	-	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	139,305,609,508	111,774,508,035
Cộng	**139,625,367,206**	**112,082,999,628**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
Cộng		
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán)		
-		
-		
-		
-		
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đ

D.06 - Doanh thu chưa thực hiện	***31/12/2017***	***01/01/2017***
a) Ngắn hạn	-	-
- Cho ngân hàng thuê làm văn phòng		-
- Cho thuê toà nhà khách sạn		-
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đ

D.06 - Dự phòng phải trả	***31/12/2017***	***01/01/2017***
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đ

D23- Phải trả dài hạn nội bộ	***31/12/2017***	***01/01/2017***

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

- Vay dài hạn nội bộ		
- Phải trả dài hạn nội bộ khác		
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đ

D27- Nguồn kinh phí	*31/12/2017*	*01/01/2017*
- Nguồn kinh phí còn lại đầu năm	-	-
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-
- Chi sự nghiệp	-	-
- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	-	-

Đơn vị tính: đ

D28- Tài sản thuê ngoài	*31/12/2017*	*01/01/2017*
(1)- Giá trị tài sản thuê ngoài	-	-
- TSCĐ thuê ngoài	-	-
- Tài sản khác thuê ngoài	-	-
(2)- Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương	-	-
- Từ 1 năm trở xuống	-	-
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	-
- Trên 5 năm	-	-

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

D29- Doanh thu	*Luỹ kế quý IV năm 2017*	*Luỹ kế quý IV/2016*
- Xây lắp	-	-
- Bất động sản	2,416,800,000	-
- Sản xuất công nghiệp	-	-
- Tư vấn	-	-
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	-
- Xuất khẩu lao động	-	-
- Hoạt động khác	337,841,780	3,612,316,659
Cộng	**2,754,641,780**	**3,612,316,659**

Đơn vị tính: đ

D30- Các khoản giảm trừ doanh thu	*Luỹ kế quý IV năm 2017*	*Luỹ kế quý IV/2016*
- 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		
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đ

D31- Giá vốn hàng bán	*Luỹ kế quý IV năm 2017*	*Luỹ kế quý IV/2016*
- Xây lắp	-	-
- Bất động sản	1,629,443,194	
- Sản xuất công nghiệp	-	-
- Tư vấn	-	-
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	-
- Xuất khẩu lao động	-	-
- Hoạt động khác	136,424,878	1,986,315,619
Cộng	**1,765,868,072**	**1,986,315,619**

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

D32- Doanh thu hoạt động tài chính	*Luỹ kế quý IV năm 2017*	*Luỹ kế quý IV/2016*
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	424,069,015	334,136,121
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu		-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	277,000	174,000
- Lãi bán chứng khoán		-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		193,210
- Lãi bán hàng trả chậm		-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	652,000
Cộng	**424,346,015**	**335,155,331**

Đơn vị tính: đ

D33- Chi phí hoạt động tài chính	*Luỹ kế quý IV năm 2017*	*Luỹ kế quý IV/2016*
- Lãi tiền vay	8,416,923,828	45,833,333
- 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	11,177	-
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài		-
- Chi phí tài chính khác	1,720,060,628	29,252,275
Cộng	**10,136,995,633**	**75,085,608**

D34- Chi phí bán hàng	*Luỹ kế quý IV năm 2017*	*Luỹ kế quý IV/2016*
- Chi phí nhân viên		507,650,724
- 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
- Chi phí bằng tiền khác		63,518,626
Cộng	-	**603,129,351**

Đơn vị tính: đ

D35- Chi phí quản lý	*Luỹ kế quý IV năm 2017*	*Luỹ kế quý IV/2016*
- Chi phí nhân viên	3,059,465,228	2,632,490,240
- Chi phí nguyên vật liệu	-	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	28,683,049	43,963,566
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	340,639,308	383,434,493
- Thuế, phí và lệ phí	3 000 000	8,943,636
- 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	627,591,854	677,238,331
- Chi phí bằng tiền khác	115,048,421	230,661,977
Cộng	**7,174,427,860**	**6,976,732,243**