

**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

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 38

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.

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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính cho năm tài
chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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 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.



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



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 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
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		40.601.844.399	22.325.664.139
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	19.592.625.162	6.253.651.656
1 Tiền	111		167.722.511	5.307.548.043
2 Các khoản tương đương tiền	112		19.424.902.651	946.103.613
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	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		12.111.236.884	11.611.738.906
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)
IV Hàng tồn kho	140		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		3.843.058.360	4.394.244.884
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 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	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)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	802.427.834.240	794.260.740.896
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
V Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		33.060.401.177	36.048.317.711
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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		880.236.563.699	857.377.563.185

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

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 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
C NỢ PHẢI TRẢ	300		582.186.090.692	543.488.320.402
I Nợ ngắn hạn	310		429.682.635.761	382.902.969.855
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
II Nợ dài hạn	330		152.503.454.931	160.585.350.547
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
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		298.050.473.007	313.889.242.783
I Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	298.050.473.007	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 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
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		880.236.563.699	857.377.563.185

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).

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEXĐịa 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 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).

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 03 - DN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		32.342.042.010	59.482.981.468
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.916.239.521)	(679.063.674)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.086.817.806)	(56.710.753.976)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		13.338.984.683	2.093.163.818
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.253.651.656	4.160.320.019
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(11.177)	167.819
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	19.592.625.162	6.253.651.656

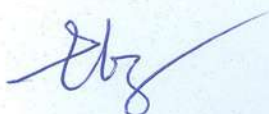
Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

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).

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

Tuy nhiên, ngày 25/09/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Công văn số 6361/UBND-ĐC3 chấp thuận 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 chuyển 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 tiền 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 Vinacorex
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 chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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