

**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 31/12/2016



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, quận 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 - 36

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 2016.

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 31/12/2016 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch
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

Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX



Nguyễn Trung Thành
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2017



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HẰNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số: 468 -18/BC-TC/IV-VAE

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 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 18/02/2017, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, 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 31/12/2016, 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 khác

Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong lĩnh vực bất động sản và khách sạn. Trong các năm gần đây, hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty vẫn đang gặp khó khăn làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty. Khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty trong vòng 12 tháng tới phụ thuộc vào việc Công ty có thể bán được các công trình, hạng mục công trình dở dang cũng như việc các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Kế hoạch của Ban Tổng giám đốc Công ty nhằm tăng khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty trong thời gian tới và duy trì hoạt động của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số VIII.5 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016. Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng kế hoạch nêu trên sẽ làm thay đổi đáng kể các hoạt động của Công ty.



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

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

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		22.325.664.139	26.035.062.637
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	6.253.651.656	4.135.586.555
1 Tiền	111		5.307.548.043	1.057.691.400
2 Các khoản tương đương tiền	112		946.103.613	3.077.895.155
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	66.028.693	91.504.031
1 Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(200.032.730)	(174.557.392)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.611.738.906	13.481.367.558
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	845.813.367	854.944.013
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	5.588.864.385	5.695.658.558
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5.	169.884.932	1.598.764.636
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	6.132.176.222	6.457.000.351
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		4.394.244.884	8.326.604.493
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152		551.186.524	4.483.546.133
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		835.051.899.046	863.923.751.941
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		4.742.840.439	46.112.964.983
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	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)
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.	794.260.740.896	776.157.920.617
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	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
V Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		36.048.317.711	41.652.866.341
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	36.029.302.326	41.633.850.956
2 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		19.015.385	19.015.385
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		857.377.563.185	889.958.814.578

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này).

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2016	01/01/2016
C NỢ PHẢI TRẢ	300		543.488.320.402	582.150.521.036
I Nợ ngắn hạn	310		382.902.969.855	427.677.689.022
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	69.952.156.421	67.335.783.376
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	15.000.000.000	16.000.000.000
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	135.011.697.712	136.301.281.809
4 Phải trả người lao động	314		1.459.458.553	1.591.488.266
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	40.785.144.030	40.565.495.091
6 Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	V.16.	233.364.544	-
7 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	-	971.779.344
8 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	112.082.999.628	104.820.736.969
9 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	6.000.000.000	57.700.000.000
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.378.148.967	2.391.124.167
II Nợ dài hạn	330		160.585.350.547	154.472.832.014
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15.	66.996.104.523	55.872.832.014
2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	93.589.246.024	98.600.000.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		313.889.242.783	307.808.293.542
I Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	313.889.242.783	307.808.293.542
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		(53.686.350.243)	(59.767.299.484)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(61.212.149.188)	(63.928.436.596)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		7.525.798.945	4.161.137.112
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		857.377.563.185	889.958.814.578

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2017

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trung Thành

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	3.612.316.659	24.924.993.108
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		3.612.316.659	24.924.993.108
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	1.986.315.619	13.223.520.671
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.626.001.040	11.701.472.437
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	335.084.981	179.172.461
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	75.085.608	42.001.503
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		45.833.333	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	603.129.351	932.370.062
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	6.973.821.243	7.370.667.716
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(5.690.950.181)	3.535.605.617
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	13.410.529.367	1.690.950.431
12 Chi phí khác	32	VI.6.	193.780.241	1.065.418.936
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		13.216.749.126	625.531.495
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.525.798.945	4.161.137.112
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		7.525.798.945	4.161.137.112

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2017

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trung Thành

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.525.798.945	4.161.137.112
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		2.097.794.821	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 mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(193.210)	(90.023)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.744.582.398)	(774.299.598)
- Chi phí lãi vay	06		45.833.333	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.049.873.171)	6.489.631.848
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.372.948.557	1.851.058.333
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.883.872.818)	3.634.242.807
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		56.522.701.917	7.027.205.114
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.604.548.630	(1.233.069.316)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(45.833.333)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	19.015.385
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.975.200)	(2.641.572.706)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		59.507.644.582	15.146.511.465
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		(15.218.947.461)	(3.994.757.757)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		14.204.966.625	1.643.979.855
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		334.962.121	179.082.438
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(679.018.715)	(2.171.695.464)
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		(76.710.753.976)	(10.764.686.024)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(56.710.753.976)	(10.764.686.024)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		2.117.871.891	2.210.129.977
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.135.586.555	1.925.366.555
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		193.210	90.023
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	6.253.651.656	4.135.586.555

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2017

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Hương



Lê Văn Huy



Nguyễn Trung Thành

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102675516 đăng ký lần đầu ngày 07/03/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có mười lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 đăng ký thay đổi lần 10 ngày 09/09/2014 thì vốn điều lệ của Công ty là **360.000.000.000 VND** (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn./.)

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch là VCR.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Cho thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường); Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng - hoàn thiện;
- Khai thác và thu gom than bùn; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ đấu giá bất động sản;
- Dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo bất động sản; Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường và Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Hoạt động tư vấn quản lý, chi tiết: Quản lý vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;
- Khai thác dầu thô; Bán buôn đồ uống, chi tiết: Bán buôn đồ uống không có cồn; Bán buôn đồ uống có cồn;
- Các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 10 ngày 09/09/2014./.

Trụ sở chính tại: Tầng 1, tòa nhà 17T5, khu DT Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội

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:

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 hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh xây dựng Khu đô thị du lịch 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

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

- 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
- 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

Đây là Báo cáo tài chính riêng của Văn phòng Công ty nên không bao gồm số liệu của các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc này.

6. 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 2016 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. 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 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 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính 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)

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 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 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.

3. 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 03/2003/QH11 ngày 17/6/2003.

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.

4. 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 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.

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)

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản 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 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.

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 ghi nhận theo 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 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 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.

7. 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 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.

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.

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 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	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 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.

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.

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, 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 2016, Công ty vốn hóa chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng vào công trình này với tổng số tiền là 14.709.254.688 đồng.

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: chi phí thương hiệu nhượng quyền là 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 đã xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Giá trị thương hiệu nhượng quyền "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 (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)

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.

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, phải trả nội bộ 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, 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.

11. 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả ngắn hạn là khoản trích trước chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công/cung cấp dịch vụ cho Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá và chi phí phải trả khác phát sinh từ những năm tài chính trước. Khoản trích trước chi phí lãi vay được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế. Khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công/cung cấp dịch vụ được ghi nhận dựa trên hợp đồng kinh tế và biên bản nghiệm thu, hoàn thành của hạng mục, công trình đã được xác nhận giữa hai đơn vị.

Chi phí phải trả dài hạn là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận chi phí lãi vay được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

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. Năm 2016, Công ty vốn hóa chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng vào công trình này với tổng số tiền là 14.709.254.688 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần 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 hủy 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 (lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp.

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

Doanh thu của Công ty là doanh thu từ dịch vụ kinh doanh và cho thuê khách sạn và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân 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 lập 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- 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 hoạt động tài chính là doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng thời kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu 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 là các khoản thu từ thanh lý, nhượng bán Khách sạn Holiday View, công cụ dụng cụ và một số khoản thu nhập khác, được ghi nhận dựa trên Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, Hợp đồng bán thanh lý tài sản, biên bản nghiệm thu và bàn giao tài sản, chứng từ ngân hàng và các chứng từ kế toán khác có liên quan.

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn 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.

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)

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các chi phí tài chính khác phát sinh trong kỳ, 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 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. Trong năm 2016, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị lỗ nên không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền	5.307.548.043	1.057.691.400
<i>Tiền mặt</i>	<i>51.108.350</i>	<i>39.416.213</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng (*)</i>	<i>5.256.439.693</i>	<i>1.018.275.187</i>
<i>Tiền VND</i>	<i>5.251.857.780</i>	<i>1.013.861.789</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	5.020.995.519	961.247.746
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu - CN Đông Đô	228.808.759	50.097.322
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	2.053.502	2.516.721
<i>Tiền USD</i>	<i>4.581.913</i>	<i>4.413.398</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	4.581.913	4.413.398
Các khoản tương đương tiền	946.103.613	3.077.895.155
Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - Chi nhánh Đông Đô	946.103.613	3.077.895.155
Cộng	6.253.651.656	4.135.586.555

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

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco	690.609.974	-	690.609.974	-
Khách hàng mua tài sản gắn liền với đất khu dịch vụ 2	115.000.000	-	115.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Vinaconex	26.018.396	-	26.018.396	-
Các đối tượng khác	14.184.997	-	23.315.643	-
Cộng	845.813.367	-	854.944.013	-

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

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 - quận Thanh Xuân - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***3. Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	
				Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh					
- Tổng giá trị cổ phiếu					
Lưu ký tại Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương					
Mã chứng khoán:					
CTN	1.828.825	48.000	(1.780.825)	1.828.825	150.000
HPG	229.131	229.131	-	229.131	229.131
ITA	260.698.152	63.360.000	(197.338.152)	260.698.152	88.704.000
KDC	325.927	254.800	(71.127)	325.927	170.100
SDT	1.284.226	441.600	(842.626)	1.284.226	556.800
VTV	1.695.162	1.695.162	-	1.695.162	1.694.000
Cộng	266.061.423	66.028.693	(200.032.730)	266.061.423	91.504.031
					(174.557.392)

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4. Trả trước cho người bán	31/12/2016	01/01/2016		
	VND	VND		
Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam	2.530.145.000	2.530.145.000		
Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc	613.760.266	613.760.266		
Các đối tượng khác	2.444.959.119	2.551.753.292		
Cộng	5.588.864.385	5.695.658.558		
5. Phải thu nội bộ	31/12/2016	01/01/2016		
	VND	VND		
Ngắn hạn				
Khách sạn Holiday View	169.884.932	1.598.764.636		
Cộng	169.884.932	1.598.764.636		
6. Phải thu khác	31/12/2016	01/01/2016		
	VND	VND		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Phải thu khác	5.546.821.363	1.125.000.000	5.603.349.022	1.125.000.000
Công ty CP Xây dựng giao thông I	1.173.829.096	-	1.173.829.096	-
Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	1.125.000.000	1.125.000.000	1.125.000.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng	637.197.845	-	637.197.845	-
Các đối tượng khác	2.610.794.422	-	2.667.322.081	-
Tạm ứng	313.291.761	-	578.641.752	-
Nguyễn Hoàng Anh	147.213.800	-	192.780.800	-
Đàm Ngọc Thu	58.163.028	-	49.386.859	-
Các đối tượng khác	107.914.933	-	336.474.093	-
Dư nợ TK 338	272.063.098	-	275.009.577	-
Bảo hiểm xã hội	126.748.732	-	129.695.211	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.493.224	-	4.493.224	-
Các đối tượng khác	140.821.142	-	140.821.142	-
Cộng	6.132.176.222	1.125.000.000	6.457.000.351	1.125.000.000

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Nợ xấu

	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi</i>				
Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-
Cộng	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-

8. Tài sản dở dang dở dang dài hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)	556.373.123.302	556.373.123.302	553.489.250.484	553.489.250.484
Cộng	556.373.123.302	556.373.123.302	553.489.250.484	553.489.250.484

b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)	237.887.617.594	222.668.670.133
Cộng	237.887.617.594	222.668.670.133

(*): Toàn bộ tài sản hình thành từ Dự án đã được Công ty sử dụng để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai).

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2016	306.472.400	306.472.400
Số dư ngày 31/12/2016	306.472.400	306.472.400
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2016	306.472.400	306.472.400
Số dư ngày 31/12/2016	306.472.400	306.472.400
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2016	-	-
Tại ngày 31/12/2016	-	-

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 17T5, khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, phường Nhân Chính - quận Thanh Xuân - Hà Nội

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 09 - DN

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

10. Tàng, giảm tài sản cố định hữu hình	Đơn vị tính: VND					
Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2016	57.335.400.837	3.251.012.626	2.494.653.369	234.240.248	596.380.314	63.911.687.394
Thanh lý, nhượng bán	(51.989.400.837)	(3.099.194.444)	-	-	(418.928.374)	(55.507.523.655)
Số dư ngày 31/12/2016	5.346.000.000	151.818.182	2.494.653.369	234.240.248	177.451.940	8.404.163.739
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2016	13.158.534.598	2.222.835.421	1.748.674.082	234.240.248	434.438.063	17.798.722.411
Khấu hao trong năm	1.520.034.016	420.087.539	157.673.266	-	-	2.097.794.821
Tăng khác	-	51.000.000	57.916.667	-	73.780.200	182.696.867
Thanh lý, nhượng bán	(13.519.658.344)	(2.567.466.132)	-	-	(297.773.203)	(16.384.897.679)
Giảm khác	-	-	-	-	(32.993.120)	(32.993.120)
Số dư ngày 31/12/2016	1.158.910.270	126.456.828	1.964.264.015	234.240.248	177.451.940	3.661.323.300
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2016	44.176.866.239	1.028.177.205	745.979.288	-	161.942.251	46.112.964.983
Tại ngày 31/12/2016	4.187.089.730	25.361.354	530.389.355	-	-	4.742.840.439

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Chi phí trả trước

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dài hạn		
Lợi thế thương mại	-	2.062.360.404
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	30.535.475	2.256.848.602
Chi phí thương hiệu nhượng quyền	34.150.000.000	37.150.000.000
Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng 17T5	-	101.648.927
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.848.766.851	62.993.023
Cộng	36.029.302.326	41.633.850.956

12. Phải trả người bán

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật điện Sông Đà	3.971.791.144	3.971.791.144	3.971.791.144	3.971.791.144
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Dịch vụ Sông Hồng	5.994.417.468	5.994.417.468	6.494.417.468	6.494.417.468
Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An	12.770.282.017	12.770.282.017	12.770.282.017	12.770.282.017
Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh	7.251.278.169	7.251.278.169	9.251.278.169	9.251.278.169
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex	4.640.451.998	4.640.451.998	4.640.451.998	4.640.451.998
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.700.008.197	13.700.008.197	11.114.026.018	11.114.026.018
Các đối tượng khác	21.623.927.428	21.623.927.428	19.093.536.562	19.093.536.562
Cộng	69.952.156.421	69.952.156.421	67.335.783.376	67.335.783.376

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH thương mại dịch vụ du lịch Nam Phương	-	1.000.000.000
Cộng	15.000.000.000	16.000.000.000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				Đơn vị tính: VND	
Khoản mục	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2016	
a) Phải nộp					
Thuế thu nhập cá nhân	469.956.833	42.553.144	48.139.887	464.370.090	
Thuế tài nguyên	647.076	-	-	647.076	
Thuế khác	135.830.677.900	34.059.000	1.318.056.354	134.546.680.546	
Cộng	136.301.281.809	76.612.144	1.366.196.241	135.011.697.712	
b) Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.843.058.360	-	-	3.843.058.360	
Cộng	3.843.058.360	-	-	3.843.058.360	
15. Chi phí phải trả					
				31/12/2016	01/01/2016
				VND	VND
a) Ngắn hạn					
Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam				40.785.144.030	40.565.495.091
Công ty CP Xây dựng Giao thông I				2.578.889.480	2.578.889.480
Công ty CP Tư vấn Xây dựng VINACONEX				12.912.120.057	12.912.120.057
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình Hạ tầng				1.882.271.000	1.882.271.000
Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - Bộ Quốc phòng				7.009.176.294	7.009.176.294
Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc				5.160.472.083	5.160.472.083
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX				879.236.944	879.236.944
Trung tâm Tư vấn ĐTPT cơ sở hạ tầng Giao thông vận tải				1.185.157.352	1.185.157.352
Lãi vay phải trả của Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT- Sở Giao dịch (*)				2.626.176.930	2.626.176.930
Các khoản chi phí phải trả khác				1.000.000.000	-
				5.551.643.890	6.331.994.951
b) Dài hạn					
Lãi vay phải trả của Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT- Sở Giao dịch (**)				66.996.104.523	55.872.832.014
Cộng				107.781.248.553	96.438.327.105
(*) : Theo kế hoạch trả lãi ngày 18/11/2016 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.					
(**) : Ngày 18/11/2016 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch đã ký Kế hoạch trả nợ (cơ cấu trả nợ gốc và lãi). Thời gian trả nợ lãi được bắt đầu từ ngày 20/05/2017 đến ngày 20/11/2022.					
16. Phải trả nội bộ					
				31/12/2016	01/01/2016
				VND	VND
Ngắn hạn					
Chi nhánh Hải Phòng				233.364.544	-
Cộng				233.364.544	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***17. Doanh chưa thực hiện**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê khách sạn nhận trước	-	971.779.344
Cộng	-	971.779.344

18. Phải trả khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	290.433.342	266.342.902
Bảo hiểm y tế	18.058.251	18.058.251
Dư có TK 1388	388.311.052	392.285.104
Các khoản phải trả, phải nộp khác	111.386.196.983	104.144.050.712
- Cổ tức phải trả Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	28.920.000.000	28.920.000.000
- Cổ tức phải trả các cổ đông khác	23.940.000.000	23.940.000.000
- Khách hàng góp vốn để mua đất và xây dựng tại Khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà	41.304.705.452	41.304.705.452
- Khách hàng góp vốn để mua đất và xây dựng tại Khu B4 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà	4.680.790.412	4.149.270.412
- Khách hàng góp vốn để mua đất và xây dựng tại Khu A3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà	11.968.068.050	5.263.483.550
- Các khoản phải trả khác	572.633.069	566.591.298
Cộng	112.082.999.628	104.820.736.969

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. Vay và nợ thuế tài chính

	Trong năm			Đơn vị tính: VND		
	31/12/2016	01/01/2016				
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	6.000.000.000	6.000.000.000	25.010.753.976	76.710.753.976	57.700.000.000	57.700.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (1)	6.000.000.000	6.000.000.000	5.010.753.976	56.710.753.976	57.700.000.000	57.700.000.000
Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - Chi nhánh Đồng Đô (2)	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
b) Vay dài hạn	93.589.246.024	93.589.246.024	-	5.010.753.976	98.600.000.000	98.600.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (3)	93.589.246.024	93.589.246.024	-	5.010.753.976	98.600.000.000	98.600.000.000
Cộng	99.589.246.024	99.589.246.024	25.010.753.976	81.721.507.952	156.300.000.000	156.300.000.000

(2): Khoản vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch theo Hợp đồng hạn mức tín dụng dài hạn số 1200-LAV-201100624 ngày 12/05/2009.

(3): Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu: Theo Hợp đồng tín dụng số 0325/2016/PĐ/HĐTD ngày 30/06/2016, số tiền cho vay là: 20 tỷ đồng. Thời hạn vay: kể từ ngày rút tiền lần đầu đến ngày 11/07/2016. Mục đích vay: vay bổ sung vốn kinh doanh - bù đắp tiền đầu tư dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng, kỹ thuật, địa chỉ: Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà - Hải Phòng. Lãi suất cho vay trong hạn: áp dụng lãi suất cố định 7,5% trong suốt thời gian vay. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng. Tài sản cầm cố: Hợp đồng tiền gửi rút gốc linh hoạt số 0026/2016/DDO/HĐTG đứng tên Công ty CP Dầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex, giá trị: 57,6 tỷ đồng, lãi suất: 5,5%/năm, kỳ hạn 1 tháng, ngày giá trị: 10/06/2016, ngày đến hạn 10/07/2016 tại GP Bank Đông Đô. Giá trị Hợp đồng tiền gửi tại thời điểm hiện tại là 27,7 tỷ đồng. Khoản vay đã được sát toán hết trong năm 2016.

(4): Khoản vay dài hạn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch: Ngày 12 tháng 05 năm 2009, Công ty ký Hợp đồng hạn mức tín dụng dài hạn số 1200-LAV-201100624 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với hạn mức tín dụng là 400 tỷ đồng. Hợp đồng hạn mức tín dụng có thời hạn 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 05 năm 2011.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Ngày 19 tháng 11 năm 2012, Công ty đã ký Phụ lục hợp đồng tin dụng số 1200LAV20091205/PL02. Theo Phụ lục này, kế hoạch trả gốc là 6 tháng 1 lần, thời gian ân hạn là 36 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 20 tháng 11 năm 2014). Thời hạn rút vốn vay là 48 tháng kể từ ngày 12 tháng 05 năm 2009 (ngày ký hợp đồng). Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của bên cho vay cộng 3%/năm.
- Ngày 18 tháng 12 năm 2014, Công ty nhận được Thông báo số 2995/SGD-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/11/2014 đến hết ngày 19/02/2015 đối với toàn bộ số dư của Hợp đồng tin dụng số 1200LAV20091205/PL02 là 9,3%/năm.
- Ngày 20 tháng 11 năm 2014, Công ty ký Phụ lục hợp đồng tin dụng số 1200-LAV-20091205/PL04. Theo phụ lục này số nợ gốc được giãn thời hạn trả nợ đến 20/11/2018.
- Ngày 18 tháng 05 năm 2015, Công ty nhận được Thông báo số 899A/SGD-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/05/2015 đến hết ngày 19/08/2015 đối với Hợp đồng tin dụng số 1200LAV20091205 là 9,0%/năm.
- Ngày 21 tháng 07 năm 2016, Công ty nhận được Thông báo số 1271/SGD-KHDN theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/05/2016 đến hết ngày 19/08/2016 đối với Hợp đồng tin dụng số 1200LAV20091205 là 9,5%/năm.
- Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ số dư có trên tài khoản tiền gửi của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch và tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, Công ty đã ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ dự án). Tổng giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp khoản vay là 448.856.055.580 đồng.
- Theo biên bản làm việc ngày 23/06/2016, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch đã đồng ý cho Công ty thực hiện cơ cấu trả nợ gốc và lãi. Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty mẹ của Công ty đã gia hạn thời hạn hợp đồng bảo lãnh trả nợ thay cho Công ty, thời gian của bảo lãnh phù hợp với thời gian cơ cấu nợ.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	360.000.000.000	360.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	360.000.000.000	360.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

20.4 Cổ phiếu

	31/12/2016 Cổ phiếu	01/01/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.000.000	36.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	760.000	760.000
- Cổ phiếu phổ thông	760.000	760.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.240.000	35.240.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.240.000	35.240.000

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

20.5 Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: chưa công bố

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: không có

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không có

20.6 Các quỹ của doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2016	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2016
Quỹ đầu tư phát triển	11.364.981.195	-	-	11.364.981.195
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	4.842.625.777	-	-	4.842.625.777
Cộng	16.207.606.972	-	-	16.207.606.972

(*) Mục đích trích lập quỹ:

Quỹ đầu tư phát triển của Công ty được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty phù hợp với quy định tại điều lệ của Công ty. Trong năm, Công ty không trích lập bổ sung quỹ này.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp. Việc trích và sử dụng quỹ này theo quy định tại Điều lệ Công ty. Trong năm, Công ty không trích lập bổ sung quỹ này.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2016	01/01/2016
<i>Ngoại tệ các loại</i>	201,58	202,68
Tiền USD	201,58	202,68

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<i>Doanh thu</i>		
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và các dịch vụ khác	-	1.312.877.816
Doanh thu bất động sản	-	20.203.024.324
Doanh thu cho thuê và kinh doanh khách sạn	3.612.316.659	3.409.090.968
Cộng	3.612.316.659	24.924.993.108

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa và các dịch vụ khác	-	1.051.087.175
Giá vốn bất động sản	-	9.978.404.026
Giá vốn cho thuê và kinh doanh khách sạn	1.986.315.619	2.194.029.470
Cộng	1.986.315.619	13.223.520.671

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	334.717.771	178.769.238
Cổ tức, lợi nhuận được chia	199.391	313.200
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	167.819	90.023
Cộng	335.084.981	179.172.461

4. Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay	45.833.333	-
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	25.475.338	38.224.800
Chi phí tài chính khác	3.776.937	3.776.703
Cộng	75.085.608	42.001.503

5. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ (*)	13.409.620.277	1.643.979.855
Thu từ Công ty Nam Phương tiền cung cấp hàng hoá, vật liệu nhà hàng	-	9.439.536
Tiền thiết kế và lập DT cải tạo sửa chữa biệt thự mẫu 10 lô BT4-18,19	-	13.636.364
Thu nhập khác	909.090	23.894.676
Cộng	13.410.529.367	1.690.950.431

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)**(*): Khoản thu từ nhượng bán tài sản cố định là Khách sạn Holiday View được ghi nhận dựa trên Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 41/2016/HĐMBTSDG và Biên bản bán giao số 0176/2016/BB-VITC-TBG.*

6. Chi phí khác	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi thanh lý công cụ, dụng cụ	-	1.048.449.495
Chi phí thiết kế và lập DT cải tạo sửa chữa biệt thự mẫu 10 lô BT4-18,19	-	13.636.364
Chi phí khác	193.780.241	3.333.077
Cộng	193.780.241	1.065.418.936
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	603.129.351	932.370.062
Chi phí nhân viên bán hàng	507.650.724	554.709.835
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.960.001	120.160.227
Chi phí bằng tiền khác	63.518.626	257.500.000
b) Các khoản chi phí QLDN phát sinh trong năm	6.973.821.243	7.370.667.716
Chi phí nhân viên quản lý	2.632.490.240	2.966.807.550
Chi phí đồ dùng văn phòng	43.963.566	24.254.019
Chi phí khấu hao TSCĐ	383.434.493	381.371.870
Thuế, phí và lệ phí	6.943.636	4.680.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.677.238.331	3.737.300.817
Chi phí bằng tiền khác	229.750.977	256.253.460
Cộng	7.576.950.594	8.303.037.778
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	370.600.285	204.523.913
Chi phí nhân công	3.140.140.964	4.534.117.012
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.064.801.701	3.064.659.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.709.198.332	5.489.601.581
Chi phí khác bằng tiền	303.124.239	397.412.926
Cộng	9.587.865.521	13.690.314.989
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tổng thu nhập phát sinh trong kỳ	17.358.001.357	26.795.116.000
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	17.358.001.357	26.794.802.800
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	313.200
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	9.849.037.964	22.633.978.888

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	9.771.840.241	22.422.227.860
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	77.197.723	211.751.028
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	7.586.161.116	4.372.888.140
Lỗ được chuyển từ các kỳ trước	(7.585.987.116)	(4.372.888.140)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinacorex theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	20.000.000.000	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	76.710.753.976	10.764.686.024

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

- Ngày 03/01/2017, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh về việc chuyển nhượng 8.192,0 m2 đất cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên thuộc Khu vực Bãi tắm Tùng Thu - Khu Đô thị Du lịch Cái Giá với giá trị: 40.097.822.000 đồng. Hợp đồng sẽ được hoàn tất trong 6 tháng đầu năm 2017.
- Theo Thông báo số 54/TB-UBND ngày 02/03/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải, Công ty phải tạm dừng triển khai Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà cho tới khi có Phương án quy hoạch tổng thể phát triển đảo Cát Bà và chi đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Ngày 04/05/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng đã có Công văn số 2452/UBND-ĐC3 trả lời Công văn số 0731/2017/CV-PC ngày 14/04/2017 của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty mẹ của Công ty. Theo đó, Công ty cần cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu có liên quan đến chi phí đầu tư, các hợp đồng mua bán 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:

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)

+ Về Chi phí đền bù: Để đảm bảo quyền lợi của gần 1.000 cổ đông và bảo toàn vốn Nhà nước, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng sớm phê duyệt giá trị đền bù và tiến độ chi trả tiền đền bù đối với phần diện tích đất dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (trừ đi diện tích 20 ha mà Công ty được phép tiếp tục đầu tư). Dự toán chi phí đền bù tạm tính là: 1.206.839.416.000 đồng.

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

+ Về thủ tục đầu tư: Công ty dự kiến chuyển đổi các lô đất của khách hàng cũ tại các khu B2-B3 sang khu A4, B1. Khu đất B2-B3 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị Ủy ban sớm cấp lại sổ đỏ cho các khu A4 và B1 theo phương án điều chỉnh quy hoạch mới để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng đã tham gia góp vốn, đầu tư Dự án. Công ty cũng đề nghị Ủy ban chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường sớm giải quyết thủ tục xin tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu A3 thuộc Dự án để duy trì hoạt động kinh doanh cho Công ty. Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và nộp đầy đủ hồ sơ tách thửa cho Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 13/09/2016.

Và ngày 25/10/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2782/QĐ-UBND về việc thành lập tổ công tác liên ngành thành phố để xác định giá trị chi phí đầu tư đối với phần diện tích trả lại thành phố của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, tại thị trấn Cát Bà để hoàn trả cho Công ty theo quy định và trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt trước ngày 15/11/2017.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài các sự kiện nêu trên, xét trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
 CN Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vinaconex - UPGC
 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaconex Hải Dương
 Công ty CP Ống sợi thủy tinh Vinaconex
 Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam
 Công ty CP Kinh doanh Vinaconex
 Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX
 Công ty CP Xây dựng số 1
 Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX
 Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
2.1 Phí bảo lãnh vay ngân hàng		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.585.982.179	3.113.008.973

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

2.2 Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lương và các khoản phụ cấp	771.651.820	980.060.000

2.3 Số dư với các bên liên quan

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Các khoản phải thu	736.245.541	2.165.125.245
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>26.018.396</i>	<i>26.018.396</i>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	26.018.396	26.018.396
<i>Phải thu khác</i>	<i>540.342.213</i>	<i>540.342.213</i>
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	171.115.545	171.115.545
Công ty CP Xây dựng số 11	261.485.091	261.485.091
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	107.741.577	107.741.577
<i>Phải thu nội bộ</i>	<i>169.884.932</i>	<i>1.598.764.636</i>
Khách sạn Holiday View	169.884.932	1.598.764.636
Các khoản phải trả	52.666.408.733	50.083.018.162
<i>Phải trả người bán</i>	<i>20.678.980.381</i>	<i>18.095.589.810</i>
CN Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vinaconex - UPGC	15.782.400	15.782.400
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaconex Hải Dương	1.006.789.877	1.006.789.877
Công ty CP Ống sợi thủy tinh Vinaconex	254.564.763	254.564.763
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	-	2.591.608
Công ty CP Kinh doanh Vinaconex	71.995.000	71.995.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	528.717.600	528.717.600
Công ty CP Xây dựng số 1	441.304.312	441.304.312
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	4.640.451.998	4.640.451.998
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36	19.366.234	19.366.234
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.700.008.197	11.114.026.018
<i>Chi phí phải trả</i>	<i>3.067.428.352</i>	<i>3.067.428.352</i>
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	1.882.271.000	1.882.271.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	1.185.157.352	1.185.157.352
<i>Phải trả nội bộ</i>	<i>233.364.544</i>	<i>-</i>
Chi nhánh Hải Phòng	233.364.544	-
<i>Phải trả khác</i>	<i>28.920.000.000</i>	<i>28.920.000.000</i>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (cổ tức)	28.920.000.000	28.920.000.000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền).

Công nợ tài chính

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Các khoản vay	99.589.246.024	156.300.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	6.253.651.656	4.135.586.555
Nợ thuần	93.335.594.368	152.164.413.445
Vốn chủ sở hữu	313.889.242.783	307.808.293.542
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	30%	49%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV - Các chính sách kế toán áp dụng của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2016.

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.253.651.656	4.135.586.555
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.852.989.589	6.186.944.364
Các khoản đầu tư tài chính	66.028.693	91.504.031
Cộng	12.172.669.938	10.414.034.950
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	99.589.246.024	156.300.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	182.035.156.049	172.156.520.345
Chi phí phải trả	107.781.248.553	96.438.327.105
Cộng	389.405.650.626	424.894.847.450

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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)

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	182.035.156.049	-	182.035.156.049
Chi phí phải trả	40.785.144.030	66.996.104.523	107.781.248.553
Các khoản vay	6.000.000.000	93.589.246.024	99.589.246.024
01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	172.156.520.345	-	172.156.520.345
Chi phí phải trả	40.565.495.091	55.872.832.014	96.438.327.105
Các khoản vay	57.700.000.000	98.600.000.000	156.300.000.000

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.253.651.656	-	6.253.651.656
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.852.989.589	-	5.852.989.589
Các khoản đầu tư tài chính	66.028.693	-	66.028.693
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
01/01/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.135.586.555	-	4.135.586.555
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.186.944.364	-	6.186.944.364
Các khoản đầu tư tài chính	91.504.031	-	91.504.031

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm 2016, doanh thu từ hoạt động kinh doanh của Công ty đạt xấp xỉ 3,6 tỷ đồng và lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2016 của Công ty là: 53,7 tỷ đồng. Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty sẽ có thể bán được một số các tài sản, dự án và vay được tiền ngân hàng trong các năm tiếp theo để đáp ứng nhu cầu vốn tiếp tục triển khai các dự án, đảm bảo dòng tiền thanh toán các khoản công nợ đến hạn. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Các kế hoạch của Ban Tổng giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Ngày 03/01/2017, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh về việc chuyển nhượng 8.192,0 m2 đất cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên thuộc Khu vực Bãi tắm Tùng Thu - Khu Đô thị Du lịch Cái Giá với giá trị: 40.097.822.000 đồng. Hợp đồng sẽ được hoàn tất trong 6 tháng đầu năm 2017.

- Công ty đã ký các hợp đồng số 0008/HĐKT/2016 ngày 24/10/2016, 0010/HĐKT/2016 ngày 26/10/2016 và 0012/HĐKT/2016 ngày 16/12/2016 với một số cá nhân về việc đặt chỗ mua nhà ở tại Khu Biệt thự song lập/Nhà liền kề Politina (A3) - Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà. Các hợp đồng này sẽ được hoàn tất trong 6 tháng đầu năm

- Theo biên bản làm việc ngày 23/06/2016, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch đã đồng ý cho Công ty thực hiện cơ cấu trả nợ gốc và lãi. Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty mẹ của Công ty đã gia hạn thời hạn hợp đồng bảo lãnh trả nợ thay cho Công ty, thời gian của bảo lãnh phù hợp với thời gian cơ cấu nợ.

- Công ty vẫn tiếp tục tìm kiếm các nhà đầu tư để cùng đầu tư vào Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà.

5. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2017

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trung Thành