

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

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

- (1): Khoản vay ngắn hạn của Bà Nguyễn Thị Trường: Hợp đồng vay vốn số 002, 003/2012 HĐTD-VITC-CNHHP. C205. Bà Trường đã tạo điều kiện không tính lãi đối với khoản vay vốn nêu trên.
- (2): Khoản vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch.
- (3): 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 1200-LAV-201100624 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với hạn mức tín dụng là 400 tỷ đồng. Hợp đồng hạn mức tín dụng có thời hạn 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 05 năm 2011.
  - Ngày 19 tháng 11 năm 2012, Công ty đã ký Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205/PL02. Theo Phụ lục này, kế hoạch trả gốc là 6 tháng 1 lần, thời gian ân hạn là 36 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 20 tháng 11 năm 2014). Thời hạn rút vốn vay là 48 tháng kể từ ngày 12 tháng 05 năm 2009 (ngày ký hợp đồng). Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của bên cho vay cộng 3%/năm.
  - Ngày 18 tháng 12 năm 2014, Công ty nhận được Thông báo số 2995/SGD-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/11/2014 đến hết ngày 19/02/2015 đối với toàn bộ số dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205/PL02 là 9,3%/năm.
  - Ngày 20 tháng 11 năm 2014, Công ty ký Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-20091205/PL04. Theo phụ lục này số nợ gốc được giãn thời hạn trả nợ đến 20/11/2018.
  - Ngày 18 tháng 05 năm 2015, Công ty nhận được Thông báo số 899A/SGD-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/05/2015 đến hết ngày 19/08/2015 đối với Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205 là 9,0%/năm.
  - 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.

T | N | A | M | 22



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

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

**13. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>67.249.830.377</b>	<b>67.249.830.377</b>	<b>70.593.180.831</b>	<b>70.593.180.831</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật điện Sông Đà	3.971.791.144	3.971.791.144	4.471.791.144	4.471.791.144
Công ty CP Xây dựng Giao thông I	3.697.905.481	3.697.905.481	3.697.905.481	3.697.905.481
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Sông Hồng	6.494.417.468	6.494.417.468	5.158.062.006	5.158.062.006
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình Hạ tầng	3.376.759.742	3.376.759.742	3.376.759.742	3.376.759.742
Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - BQP	12.770.282.017	12.770.282.017	12.770.282.017	12.770.282.017
Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh	9.251.278.169	9.251.278.169	17.116.136.519	17.116.136.519
Công ty CP Đầu tư XD 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	11.114.026.018	11.114.026.018	8.085.890.645	8.085.890.645
Các đối tượng khác	11.932.918.340	11.932.918.340	11.275.901.279	11.275.901.279
<b>Cộng</b>	<b>67.249.830.377</b>	<b>67.249.830.377</b>	<b>70.593.180.831</b>	<b>70.593.180.831</b>

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

**14. Người mua trả tiền trước**

31/12/2015  
VND

01/01/2015  
VND

<b>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>16.000.500.000</b>	<b>75.446.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	15.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ du lịch Nam Phương	1.000.000.000	-
Các đối tượng khác	500.000	75.446.000

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2015
	<b>a, Phải nộp</b>			
Thuế GTGT đầu ra	62.336.271	78.319.362	140.655.633	-
Thuế thu nhập cá nhân	219.955.752	250.169.078	167.997	469.956.833
Thuế tài nguyên	647.076	-	-	647.076
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế khác	138.830.677.900	117.210.000	3.117.210.000	135.830.677.900
<b>Cộng</b>	<b>139.113.616.999</b>	<b>448.698.440</b>	<b>3.261.033.630</b>	<b>136.301.281.809</b>
<b>b, Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.843.058.360	-	-	3.843.058.360
Thuế thu nhập cá nhân	2.532.003	(2.332.003)	(2.700.000)	2.900.000
<b>Cộng</b>	<b>3.845.590.363</b>	<b>(2.332.003)</b>	<b>(2.700.000)</b>	<b>3.845.958.360</b>



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

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

16. Chi phí phải trả	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>40.570.283.091</b>	<b>65.280.956.477</b>
Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam	2.578.889.480	2.578.889.480
Công ty CP Xây dựng Giao thông I	12.912.120.057	12.912.120.057
Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco	1.320.865.420	1.320.865.420
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Sông Hồng	-	1.528.957.688
Công ty CP Tư vấn Xây dựng VINACONEX	1.882.271.000	1.882.271.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình Hạ tầng	7.009.176.294	7.009.176.294
Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - Bộ Quốc phòng	5.160.472.083	5.160.472.083
Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc	879.236.944	1.624.459.992
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	1.185.157.352	1.185.157.352
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)	-	21.388.650.465
Trung tâm Tư vấn ĐTPT cơ sở hạ tầng Giao thông vận tải	2.626.176.930	2.626.176.930
Các khoản trích trước khác	5.015.917.531	6.063.759.716
<b>b, Dài hạn</b>	<b>55.872.832.014</b>	<b>19.692.731.273</b>
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)	55.872.832.014	19.692.731.273
<b>Cộng</b>	<b>96.443.115.105</b>	<b>84.973.687.750</b>

(\*): Theo Biên bản làm việc ngày 23/10/2015, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch đã đồng ý cho Công ty thực hiện cơ cấu nợ. Thời gian trả nợ lãi được bắt đầu từ quý 4/2017 cho đến quý 4/2020.

17. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>971.779.344</b>	<b>-</b>
Doanh thu cho thuê khách sạn nhận trước	971.779.344	-
<b>Cộng</b>	<b>971.779.344</b>	<b>-</b>

18. Phải trả khác	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>104.872.027.348</b>	<b>110.127.393.768</b>
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	46.406.252.185
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	4.149.270.412	3.348.033.592
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	5.263.483.550	3.564.423.775
Khách hàng mua tài sản gắn liền với đất Khu dịch vụ 2	-	1.763.636.364
Các khoản phải trả khác	1.294.567.934	2.185.047.852
<b>Cộng</b>	<b>104.872.027.348</b>	<b>110.127.393.768</b>

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 TỔNG HỢP (tiếp theo)**

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

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>		
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
<i>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</i>	-	-

**19.4 Cổ phiếu**

	31/12/2015 Cổ phiếu	01/01/2015 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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	36.000.000	36.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	760.000	760.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	760.000	760.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.240.000	35.240.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.240.000	35.240.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**19.5 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

**19.6 Các quỹ của doanh nghiệp**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2015	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2015
Quỹ đầu tư phát triển	11.364.981.195	-	-	11.364.981.195
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	4.842.625.777	-	-	4.842.625.777
<b>Cộng</b>	<b>16.207.606.972</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.207.606.972</b>

**(\*) Mục đích trích lập quỹ:**

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

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



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

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

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

	31/12/2015	01/01/2015
<i>Ngoại tệ các loại</i>	202,681	202,50
Tiền USD	202,681	202,50

**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 2015	Năm 2014
	VND	VND
<i>a) 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	26.762.430.000
Doanh thu cho thuê và kinh doanh khách sạn	4.185.287.033	14.366.621.914
Doanh thu hoạt động khác	-	441.245.024
<b>Cộng</b>	<b>25.701.189.173</b>	<b>41.570.296.938</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Năm 2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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	16.167.415.973
Giá vốn cho thuê và kinh doanh khách sạn	4.164.597.923	12.526.573.472
Giá vốn hoạt động khác	-	357.876.015
<b>Cộng</b>	<b>15.194.089.124</b>	<b>29.051.865.460</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Năm 2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	183.245.225	194.570.303
Lãi từ bán chứng khoán	-	502.490
Cổ tức, lợi nhuận được chia	313.200	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	90.023	106.853
<b>Cộng</b>	<b>183.648.448</b>	<b>195.179.646</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Năm 2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	13.500.000	141.121.911
Lỗ do bán chứng khoán	-	472.315.951
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	38.224.800	(556.386.082)
Chi phí tài chính khác	3.776.703	3.606.545
<b>Cộng</b>	<b>55.501.503</b>	<b>60.658.325</b>
<b>5. Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Năm 2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.067.161.672	-
Thu từ Công ty Nam Phương tiền cung cấp hàng hoá, vật liệu nhà hàng	9.439.536	-
Tiền thiết kế và lập dự toán cải tạo sửa chữa biệt thự mẫu 10 lô BT4-18,19	13.636.364	-
Thu nhập khác	22.531.041	17.536.509
<b>Cộng</b>	<b>2.112.768.613</b>	<b>17.536.509</b>



Mẫu số B 09 - DN

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

6. Chi phí khác	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí thanh lý TSCĐ	1.252.736.137	-
Chi phí thiết kế và lập dự toán cải tạo sửa chữa biệt thự mẫu 10 lô BT4-18,19	13.636.364	-
Chi phí khác	3.333.077	23.219.808
<b>Cộng</b>	<b>1.269.705.578</b>	<b>23.219.808</b>
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
<i>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</i>	<b>1.141.096.159</b>	<b>1.428.540.380</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	644.682.451	946.944.119
Chi phí vật liệu bao bì	-	38.534.407
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	52.085.419
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.160.227	97.853.377
Chi phí bằng tiền khác	376.253.481	293.123.058
<i>Các khoản chi phí QLDN phát sinh trong năm</i>	<b>7.620.926.462</b>	<b>9.113.737.624</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.108.983.471	3.625.192.864
Chi phí vật liệu quản lý	-	9.767.489
Chi phí đồ dùng văn phòng	24.254.019	57.377.752
Chi phí khấu hao TSCĐ	398.514.161	508.228.201
Thuế, phí và lệ phí	4.680.000	3.475.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.739.242.953	4.564.498.794
Chi phí bằng tiền khác	345.251.858	345.197.524
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	204.523.913	12.673.701.655
Chi phí nhân công	4.766.265.549	3.770.220.275
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.064.659.557	3.549.807.688
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.491.543.717	4.581.145.185
Chi phí khác bằng tiền	605.164.805	213.913.145
<b>Cộng</b>	<b>14.132.157.541</b>	<b>24.788.787.948</b>
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Tổng thu nhập phát sinh trong kỳ	27.997.606.234	41.783.013.093
Tổng chi phí phát sinh trong kỳ	25.281.318.826	39.678.385.597
Chi phí không được trừ	211.751.028	735.792.531
<i>Các khoản phạt hành chính, thuế và BHXH</i>	<i>820.396</i>	<i>10.115.323</i>
<i>Lương năm 2013 chưa chi hết</i>	<i>-</i>	<i>725.677.208</i>
<i>Lương năm 2014 chưa chi hết</i>	<i>210.930.632</i>	<i>-</i>



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

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

Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	25.069.567.798	38.942.593.066
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.928.038.436	2.840.420.027
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	313.200	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	313.200	-
Chuyển lỗ	(2.927.725.236)	(2.840.420.027)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	-

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.716.287.408	2.104.627.496
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.716.287.408	2.104.627.496
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	35.240.000	35.240.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	77,08	59,72

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

**Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

**Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:**

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường: 10.764.686.024 đồng

**VIII. Những thông tin khác**

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa 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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

**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  
Cùng Công ty mẹ



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

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

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Phí bảo lãnh vay ngân hàng được vốn hóa vào Chi phí XDCBDD Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà</b>		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.113.008.973	3.139.231.195
<b>Số dư với các bên liên quan:</b>		
	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>646.137.688</b>	<b>1.096.843.337</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>26.018.396</b>	<b>467.485.340</b>
Công ty CP Xây dựng số 1	-	441.466.944
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	26.018.396	26.018.396
<b>Phải thu khác</b>	<b>620.119.292</b>	<b>629.357.997</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaconex Hải Dương	79.777.079	79.777.079
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 Xây dựng số 1	-	9.238.705
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	107.741.577	107.741.577
<b>Các khoản phải trả</b>	<b>50.083.018.162</b>	<b>47.791.897.680</b>
<b>Phải trả người bán</b>	<b>18.095.589.810</b>	<b>14.825.295.699</b>
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	129.242.000
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	1.079.285.059
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	11.114.026.018	8.085.890.645
<b>Chi phí phải trả</b>	<b>3.067.428.352</b>	<b>4.046.601.981</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaconex Hải Dương	-	877.547.877
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	1.882.271.000	1.882.271.000
Công ty CP Xây dựng số 1	-	101.625.752
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	1.185.157.352	1.185.157.352
<b>Phải trả khác</b>	<b>28.920.000.000</b>	<b>28.920.000.000</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	28.920.000.000	28.920.000.000



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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

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

**3. Báo cáo bộ phận****Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh Bất động sản, Cho thuê và kinh doanh khách sạn, Dịch vụ khác. Công ty lập báo cáo bộ phận theo ba bộ phận kinh doanh này.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015**

Tài sản	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Bù trừ	Đơn vị tính: VND
Tài sản bộ phận	889.958.814.578	482.073.606	(1.832.129.180)	888.608.759.004
<b>Tổng tài sản</b>	<b>889.958.814.578</b>	<b>482.073.606</b>	<b>(1.832.129.180)</b>	<b>888.608.759.004</b>
Nợ phải trả	582.150.521.036	1.926.923.310	(1.832.129.180)	582.245.315.166
Nợ phải trả bộ phận	582.150.521.036	1.926.923.310	(1.832.129.180)	582.245.315.166

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2015**

Tài sản	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Bù trừ	Đơn vị tính: VND
Tài sản bộ phận	880.205.170.058	48.846.533.842	(48.714.973.490)	880.336.730.410
<b>Tổng tài sản</b>	<b>880.205.170.058</b>	<b>48.846.533.842</b>	<b>(48.714.973.490)</b>	<b>880.336.730.410</b>
Nợ phải trả	576.594.412.972	48.810.134.498	(48.714.973.490)	576.689.573.980
Nợ phải trả bộ phận	576.594.412.972	48.810.134.498	(48.714.973.490)	576.689.573.980

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2015**

Doanh thu thuần	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Doanh thu khác	Cộng
Giá vốn hàng bán	20.203.024.324	4.185.287.033	1.312.877.816	25.701.189.173
<b>Lãi gộp</b>	<b>9.978.404.026</b>	<b>4.164.597.923</b>	<b>1.051.087.175</b>	<b>15.194.089.124</b>
	10.224.620.298	20.689.110	261.790.641	10.507.100.049

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm 2014**

Doanh thu thuần	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Doanh thu khác	Cộng
Giá vốn hàng bán	26.762.430.000	14.366.621.914	441.245.024	41.570.296.938
<b>Lãi gộp</b>	<b>16.167.415.973</b>	<b>12.526.573.472</b>	<b>357.876.015</b>	<b>29.051.865.460</b>
	10.595.014.027	1.840.048.442	83.369.009	12.518.431.478



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

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

**11. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số VI.12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu/ các cổ đông/ Tập đoàn (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Công nợ tài chính**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Các khoản vay	156.420.000.000	167.184.686.024
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	4.160.320.019	2.814.790.884
Nợ thuần	152.259.679.981	164.369.895.140
Vốn chủ sở hữu	306.363.443.838	303.647.156.430
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	50%	54%

**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 tổng hợp.

**Các loại công cụ tài chính**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.160.320.019	2.814.790.884
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.407.720.664	7.686.100.153
Các khoản đầu tư tài chính	91.504.031	129.728.831
<b>Cộng</b>	<b>10.659.544.714</b>	<b>10.630.619.868</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	156.420.000.000	167.184.686.024
Phải trả người bán và phải trả khác	172.121.857.725	180.720.574.599
Chi phí phải trả	96.443.115.105	84.973.687.750
<b>Cộng</b>	<b>424.984.972.830</b>	<b>432.878.948.373</b>

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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



Mẫu số B 09 - DN

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, 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 năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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.

31/12/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	172.121.857.725	-	172.121.857.725
Chi phí phải trả	40.570.283.091	55.872.832.014	96.443.115.105
Các khoản vay	57.820.000.000	98.600.000.000	156.420.000.000
01/01/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	180.720.574.599	-	180.720.574.599
Chi phí phải trả	65.280.956.477	19.692.731.273	84.973.687.750
Các khoản vay	120.000.000	167.064.686.024	167.184.686.024

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

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



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.407.720.664	-	6.407.720.664
Các khoản đầu tư tài chính	91.504.031	-	91.504.031
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng cộng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>01/01/2015</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.814.790.884	-	2.814.790.884
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.686.100.153	-	7.686.100.153
Các khoản đầu tư tài chính	129.728.831	-	129.728.831

**3. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Và, như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01/01/2015, Công ty đã áp dụng Thông tư 200, hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được phân loại, trình bày lại. Chi tiết số liệu được phân loại, trình bày lại như sau:

Chỉ tiêu	31/12/2014		
	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại VND
Đầu tư ngắn hạn	266.061.423	(266.061.423)	-
Chứng khoán kinh doanh	-	266.061.423	266.061.423
Các khoản phải thu khác	6.127.774.366	(6.127.774.366)	-
Phải thu ngắn hạn khác	-	7.246.841.637	7.246.841.637
Tài sản ngắn hạn khác	1.119.067.271	(1.119.067.271)	-
Hàng tồn kho	557.306.473.789	(556.562.869.378)	743.604.411
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	556.562.869.378	556.562.869.378
Vay và nợ ngắn hạn	120.000.000	(120.000.000)	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	120.000.000	120.000.000
Vay và nợ dài hạn	167.064.686.024	(167.064.686.024)	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	167.064.686.024	167.064.686.024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	360.000.000.000	(360.000.000.000)	-
Vốn góp của chủ sở hữu	-	360.000.000.000	360.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	5.743.183.230	5.621.797.965	11.364.981.195
Quỹ dự phòng tài chính	5.621.797.965	(5.621.797.965)	-

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2016

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