

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
HPG	229.131	229.131	-	229.131
ITA	260.698.152	63.360.000	(197.338.152)	260.698.152
KDC	325.927	254.800	(71.127)	325.927
SDT	1.284.226	441.600	(842.626)	1.284.226
VTV	1.695.162	1.695.162	-	1.695.162
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

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)*

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 TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc				879.236.944	879.236.944
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX				1.185.157.352	1.185.157.352
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
Lãi vay phải trả của Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT- Sở Giao dịch (*)				1.000.000.000	-
Các khoản chi phí phải trả khác				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	20.000.000.000	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	-	-	-
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 Vinacorex, 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 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 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 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.
- 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 tín 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 Giã, 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 tám 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 chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Ngày 04/05/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng đã có Công văn số 2452/UBND-ĐC3 trả lời Công văn số 0731/2017/CV-PC ngày 14/04/2017 của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty mẹ của Công ty. Theo đó, Công ty cần cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu có liên quan đến chi phí đầu tư, các hợp đồng mua bán chuyển nhượng, góp vốn với các tổ chức, cá nhân liên quan đến Dự án về Sở Tài chính Hải Phòng trước ngày 10/05/2017. Sở Tài chính được giao tiếp nhận các hồ sơ, tài liệu nêu trên; chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan kiểm tra, rà soát, đề xuất phương án xử lý, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng trong tháng 5/2017. Trong thời gian đó, Công ty được đề nghị tạm dừng các hoạt động liên quan đến đầu tư, xây dựng, chuyển nhượng tại Dự án.

Tuy nhiên, ngày 25/09/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Công văn số 6361/UBND-ĐC3 chấp thuận đề Công ty tiếp tục đầu tư thực hiện Dự án đối với phần diện tích đất thuộc các khu B1, A1, A3, A4 (diện tích khoảng 20 ha). Công ty được chấp thuận làm các thủ tục điều chỉnh quy hoạch các lô đất trên, đảm bảo quỹ đất ở và đất thương mại để giải quyết các tồn tại về chuyển nhượng, góp vốn khi thực hiện Dự án trước đây.

Ngày 17/10/2017, Công ty đã có Công văn số 0168/CV-VITC-ĐTKD phúc đáp Công văn số 6361/UBND-ĐC3 ngày 25/09/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng với các ý kiến cụ thể như sau:

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)*

+ 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