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)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2016 VND	01/01/2016 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
Trả trước cho người bán khác	2.444.959.119	2.551.753.292
Cộng	**5.588.864.385**	**5.695.658.558**

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Phải thu khác	**5.603.349.022**	**1.125.000.000**	**5.603.549.022**	**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	-
Phải thu khác	2.667.322.081	-	2.667.522.081	-
Tạm ứng	**313.291.761**	-	**578.641.752**	-
Đàm Ngọc Thu	58.163.028	-	49.386.859	-
Dương Đức Vinh	-	-	137.526.000	-
Nguyễn Hoàng Anh	147.213.800	-	192.780.800	-
Nguyễn Xuân Hải	16.185.000	-	58.752.040	-
Các đối tượng khác	91.729.933	-	140.196.053	-
Dư nợ TK 338	**215.735.439**	-	**275.009.577**	-
Bảo hiểm xã hội	126.748.732	-	129.695.211	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.493.224	-	4.493.224	-
Thuế thu nhập cá nhân	43.452.508	-	43.452.508	-
Phải trả khác Nợ TK 3388	41.040.975	-	97.368.634	-
Cộng	**6.132.376.222**	**1.125.000.000**	**6.457.200.351**	**1.125.000.000**

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

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

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

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)

7. Tài sản dở dang dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	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 VND	01/01/2016 VND
Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)	237.886.297.594	222.667.350.133
Dự án sau Khách sạn Holiday view	1.320.000	1.320.000
Cộng	**237.887.617.594**	**222.668.670.133**

(*): Công ty đã sử dụng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà 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).

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2016	**42.530.450**	**306.472.400**	**349.002.850**
Số dư ngày 31/12/2016	**42.530.450**	**306.472.400**	**349.002.850**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư ngày 01/01/2016	**42.530.450**	**306.472.400**	**349.002.850**
Số dư ngày 31/12/2016	**42.530.450**	**306.472.400**	**349.002.850**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2016	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 349.002.850 đồng.

9. Chi phí trả trước

	31/12/2016 VND	01/01/2016 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**

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)

10. Tăng, 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 luỹ 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 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. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2016		Trong năm		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	***6.120.000.000***	***6.120.000.000***	***25.010.753.976***	***76.710.753.976***	***57.820.000.000***	***57.820.000.000***
Nguyễn Thị Trường (1)	120.000.000	120.000.000	-	-	120.000.000	120.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (2)	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 Đông Đô (3)	-	-	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 (4)	93.589.246.024	93.589.246.024	-	5.010.753.976	98.600.000.000	98.600.000.000
Cộng	**99.709.246.024**	**99.709.246.024**	**25.010.753.976**	**81.721.507.952**	**156.420.000.000**	**156.420.000.000**

(1): Khoản vay ngắn hạn của Bà Nguyễn Thị Trường: Hợp đồng vay vốn số 002, 003/2012 HĐTD-VITC-CNHP. 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 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/HDTD 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 Đầu 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 tất toán hết trong năm 2016.

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)

(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.

- 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.

- 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.

- Ngày 16 tháng 09 năm 2016, Công ty nhận được Thông báo số 1613/SGD-KHDN thông báo mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/08/2016 đến hết ngày 19/11/2016 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 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.

- 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).

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)

12. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a) 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	21.757.368.973	21.757.368.973	19.007.583.563	19.007.583.563
Cộng	**70.085.597.966**	**70.085.597.966**	**67.249.830.377**	**67.249.830.377**

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

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2016 VND	01/01/2016 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
Các đối tượng khác	500.000	500.000
Cộng	**15.000.500.000**	**16.000.500.000**

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 môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế khác	135.830.677.900	31.059.000	1.315.056.354	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
Thuế thu nhập cá nhân	2.900.000	-	-	2.900.000
Cộng	**3.845.958.360**	**-**	**-**	**3.845.958.360**

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)

15. Chi phí phải trả

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn	***40.789.932.030***	***40.570.283.091***
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 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	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	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	5.556.431.890	6.336.782.951
b) Dài hạn	***66.996.104.523***	***55.872.832.014***
Lãi vay phải trả của Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT- Sở Giao dịch (**)	66.996.104.523	55.872.832.014
Cộng	**107.786.036.553**	**96.443.115.105**

(*): 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. Doanh thu chưa thực hiện

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

17. Phải trả khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn		
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	1.320.726.093	1.294.567.934
Cộng	**112.134.290.007**	**104.872.027.348**

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)

18. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2015	**360.000.000.000**	**10.996.500.000**	**(19.628.513.946)**	**(63.928.436.596)**	**287.439.549.458**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	2.716.287.408	**2.716.287.408**
Số dư tại ngày 31/12/2015	**360.000.000.000**	**10.996.500.000**	**(19.628.513.946)**	**(61.212.149.188)**	**290.155.836.866**
- Lãi trong năm nay	-	-	-	7.508.963.393	**7.508.963.393**
Số dư tại ngày 31/12/2016	**360.000.000.000**	**10.996.500.000**	**(19.628.513.946)**	**(53.703.185.795)**	**297.664.800.259**

18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	192.800.000.000	192.800.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	39.097.560.000	39.097.560.000
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	48.910.670.000	48.910.670.000
Vốn của các đối tượng khác	79.191.770.000	79.191.770.000
Cộng	**360.000.000.000**	**360.000.000.000**

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)

18.3 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	-	-

18.4 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.

18.5 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

18.6 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 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)

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2016	01/01/2016
Ngoại tệ các loại	*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 tổng hợp

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
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	4.185.287.033
Cộng	**3.612.316.659**	**25.701.189.173**

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	4.164.597.923
Cộng	**1.986.315.619**	**15.194.089.124**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	334.136.121	183.245.225
Lãi ký quỹ	652.000	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	174.000	313.200
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	193.210	90.023
Cộng	**335.155.331**	**183.648.448**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay	45.833.333	13.500.000
Trích lập dự phòng giảm giá 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**	**55.501.503**

5. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ (*)	13.409.620.277	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 DT cải tạo sửa chữa biệt thự mẫu 10 lô BT4-18,19	-	13.636.364
Thu nhập khác	909.090	22.531.041
Cộng	**13.410.529.367**	**2.112.768.613**

(*): 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/HĐMBTSĐG và Biên bản bàn giao số 0176/2016/BB-VITC-TBG.

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 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi thanh lý công cụ, dụng cụ	189.515.049	1.252.736.137
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	18.260.094	3.333.077
Cộng	**207.775.143**	**1.269.705.578**

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	***603.129.351***	***1.141.096.159***
Chi phí nhân viên bán hàng	507.650.724	644.682.451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.960.001	120.160.227
Chi phí bằng tiền khác	63.518.626	376.253.481
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	***6.976.732.243***	***7.620.926.462***
Chi phí nhân viên quản lý	2.632.490.240	3.108.983.471
Chi phí đồ dùng văn phòng	43.963.566	24.254.019
Chi phí khấu hao TSCĐ	383.434.493	398.514.161
Thuế, phí và lệ phí	6.943.636	4.680.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.677.238.331	3.739.242.953
Chi phí bằng tiền khác	232.661.977	345.251.858
Cộng	**7.579.861.594**	**8.762.022.621**

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	370.600.285	204.523.913
Chi phí nhân công	3.140.140.964	4.766.265.549
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.097.794.821	3.064.659.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.709.198.332	5.491.543.717
Chi phí khác bằng tiền	303.124.239	605.164.805
Cộng	**9.620.858.641**	**14.132.157.541**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tổng thu nhập phát sinh trong kỳ	17.358.001.357	27.997.606.234
Tổng chi phí phát sinh trong kỳ	9.849.037.964	25.281.318.826
Chi phí không được trừ	77.197.723	211.751.028
Các khoản phạt hành chính, thuế và BHXH	*15.684.223*	*820.396*
Lương năm 2014 chưa chi hết	-	*210.930.632*
Chi phí trợ cấp mất việc làm phát sinh từ năm 2010 trở về trước	*61.513.500*	-
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	9.771.840.241	25.069.567.798
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	7.586.161.116	2.928.038.436

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)

Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	174.000	313.200
Cổ tức, lợi nhuận được chia	*174.000*	*313.200*
Chuyển lỗ	(7.585.987.116)	(2.927.725.236)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.508.963.393	2.716.287.408
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	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.508.963.393	2.716.287.408
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	213,08	77,08

(*): Công ty không có kế hoạch phân phối quỹ Khen thưởng phúc lợi do Lợi nhuận lũy kế âm.

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm:		
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường:	20.000.000.000	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:		
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế 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. Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài 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 tổng hợp 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	Mối quan hệ
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
CN Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vinaconex - UPGC	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaconex Hải Dương	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)

Công ty CP Ống sợi Thuỷ Tinh Vinaconex	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Kinh doanh Vinaconex	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Xây dựng số 1	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36	Cùng Công ty mẹ

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Phí bảo lãnh vay ngân hàng được vốn hóa vào Chi phí XDCBDD Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.585.982.179	3.113.008.973

Thu nhập của Ban Giám đốc

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

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Các khoản phải thu	**566.360.609**	**566.360.609**
Phải thu khách hàng	***26.018.396***	***26.018.396***
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	26.018.396	26.018.396
Phải thu khác	***540.342.213***	***540.342.213***
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
Các khoản phải trả	**52.666.408.733**	**50.083.018.162**
Phải trả người bán	***20.678.980.381***	***18.095.589.810***
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 thuỷ 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

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)

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
Chi phí phải trả	***3.067.428.352***	***3.067.428.352***
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
Phải trả khác	***28.920.000.000***	***28.920.000.000***
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (cổ tức)	28.920.000.000	28.920.000.000

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 tổng hợp tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Bù trừ	Cộng
Tài sản				
Tài sản bộ phận	857.908.789.817	467.238.054	(934.476.108)	857.441.551.763
Tổng tài sản	**857.908.789.817**	**467.238.054**	**(934.476.108)**	**857.441.551.763**
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	544.053.218.138	484.073.606	(968.147.212)	543.569.144.532
Tổng nợ phải trả	**544.053.218.138**	**484.073.606**	**(968.147.212)**	**543.569.144.532**

Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 01/01/2016

	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Bù trừ	Cộng
Tài sản				
Tài sản bộ phận	889.958.814.578	482.073.606	(1.832.129.180)	888.608.759.004
Tổng tài sản	**889.958.814.578**	**482.073.606**	**(1.832.129.180)**	**888.608.759.004**
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	582.150.521.036	1.926.923.310	(1.832.129.180)	582.245.315.166
Tổng nợ phải trả	**582.150.521.036**	**1.926.923.310**	**(1.832.129.180)**	**582.245.315.166**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Doanh thu khác	Cộng
Doanh thu thuần	-	3.612.316.659	-	3.612.316.659
Giá vốn hàng bán	-	1.986.315.619	-	1.986.315.619
Lãi gộp	**-**	**1.626.001.040**	**-**	**1.626.001.040**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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)

4. 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.11 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) .

Công nợ tài chính

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Các khoản vay	99.709.246.024	156.420.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	6.263.469.568	4.160.320.019
Nợ thuần	93.445.776.456	152.259.679.981
Vốn chủ sở hữu	313.872.407.231	306.363.443.838
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	30%	50%

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

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.263.469.568	4.160.320.019
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.073.765.889	6.407.720.664
Các khoản đầu tư tài chính	66.028.693	91.504.031
Cộng	**12.403.264.150**	**10.659.544.714**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	99.709.246.024	156.420.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	182.219.887.973	172.121.857.725
Chi phí phải trả	107.786.036.553	96.443.115.105
Cộng	**389.715.170.550**	**424.984.972.830**

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 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	182.219.887.973	-	182.219.887.973
Chi phí phải trả	40.789.932.030	66.996.104.523	107.786.036.553
Các khoản vay	6.120.000.000	93.589.246.024	99.709.246.024

01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	172.121.857.725	-	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

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)

31/12/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.263.469.568	-	6.263.469.568
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.073.765.889	-	6.073.765.889
Các khoản đầu tư tài chính	66.028.693	-	66.028.693

01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.160.320.019	-	4.160.320.019
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

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Mặc dù trong năm 2016, doanh thu từ hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ đạt xấp xỉ 3,6 tỷ đồng và lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2016 của Công ty là: 53,7 tỷ đồng. Tuy nhiên, 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 tổng hợp 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 2017.

- Theo kế hoạch trả nợ ngày 18/11/2016, 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.

6. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp 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	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thu Hương	Lê Văn Huy	Nguyễn Trung Thành