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)

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.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục" Thặng dư vốn cổ phần".

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp.

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

Doanh thu của Công ty là từ việc bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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)

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là khoản tiền thu từ thanh lý xe ô tô, được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng thanh lý, chứng từ ngân hàng, hóa đơn giá trị gia tăng và các chứng từ kế toán khác có liên quan.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các chi phí tài chính khác.

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các nghĩa vụ về thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế. Trong năm 2017 kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị lỗ nên không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

Thuế khác

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền	**167.722.511**	**5.307.548.043**
Tiền mặt	***98.975.035***	***51.108.350***
Tiền gửi ngân hàng (*)	***68.747.476***	***5.256.439.693***
Tiền VND	*64.214.063*	*5.251.857.780*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	568.900	5.020.995.519
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu - CN Đông Đô	62.141.300	228.808.759
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	1.503.863	2.053.502
Tiền USD	*4.533.413*	*4.581.913*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	4.533.413	4.581.913
Các khoản tương đương tiền	**19.424.902.651**	**946.103.613**
Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - Chi nhánh Đông Đô	19.424.902.651	946.103.613
Cộng	**19.592.625.162**	**6.253.651.656**

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

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Công trình đường thuỷ Vinawaco	690.609.974	-	690.609.974	-
Khách hàng mua tài sản gắn liền với đất khu dịch vụ 2	115.000.000	-	115.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Vinaconex	26.018.396	-	26.018.396	-
Công ty CP Xây lắp và Thương mại Hòa Bình	571.746.402	-	-	-
Các đối tượng khác	14.184.997	-	14.184.997	-
Cộng	**1.417.559.769**	**-**	**845.813.367**	**-**

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

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

	31/12/2017			01/01/2017		
	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:						
ITA	*260.698.152*	*52.272.000*	*(208.426.152)*	*260.698.152*	*63.360.000*	*(197.338.152)*
CTN	*1.828.825*	*48.000*	*(1.780.825)*	*1.828.825*	*48.000*	*(1.780.825)*
VTV	*1.695.162*	*1.695.162*	*-*	*1.695.162*	*1.695.162*	*-*
SDT	*1.284.226*	*403.200*	*(881.026)*	*1.284.226*	*441.600*	*(842.626)*
KDC	*325.927*	*276.500*	*(49.427)*	*325.927*	*254.800*	*(71.127)*
HPG	*229.131*	*229.131*	*-*	*229.131*	*229.131*	*-*
Cộng	**266.061.423**	**54.923.993**	**(211.137.430)**	**266.061.423**	**66.028.693**	**(200.032.730)**

(*): 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.

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu - Chi nhánh Đông Đô (*)	5.000.000.000	-	-	-
Cộng	**5.000.000.000**	-	-	-

(*): Hợp đồng tiền gửi rút gốc linh hoạt số 0030/2017/DDO/VINACONEX/HDTGRGLH giữa Công ty với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn cầu - Chi nhánh Đông Đô - Phòng giao dịch Trung tâm Đông Đô kỳ hạn 06 tháng với lãi suất: 7,05%/năm, bắt đầu từ ngày 29/09/2017.

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 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	2.283.959.119	2.444.959.119
Cộng	**5.427.864.385**	**5.588.864.385**

5. Phải thu nội bộ

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
Khách sạn Holiday View	204.317.908	169.884.932
Cộng	**204.317.908**	**169.884.932**

6. Phải thu khác

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Phải thu khác	***5.646.060.673***	***1.125.000.000***	***5.546.821.363***	***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	2.710.033.732	-	2.610.794.422	-
Tạm ứng	***268.371.051***	-	***313.291.761***	-
Nguyễn Hoàng Anh	147.213.800	-	147.213.800	-
Đàm Ngọc Thu	58.163.028	-	58.163.028	-
Các đối tượng khác	62.994.223	-	107.914.933	-
Dư nợ TK 338	***272.063.098***	-	***272.063.098***	-
Bảo hiểm xã hội	126.748.732	-	126.748.732	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.493.224	-	4.493.224	-
Các đối tượng khác	140.821.142	-	140.821.142	-
Cộng	**6.186.494.822**	**1.125.000.000**	**6.132.176.222**	**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

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	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**	**-**

8. Tài sản dở dang dở dang dài hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	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 (*)	564.036.573.926	564.036.573.926	556.373.123.302	556.373.123.302
Cộng	**564.036.573.926**	**564.036.573.926**	**556.373.123.302**	**556.373.123.302**

b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)	238.391.260.314	237.887.617.594
Cộng	**238.391.260.314**	**237.887.617.594**

(*): 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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2017	**306.472.400**	**306.472.400**
Số dư ngày 31/12/2017	**306.472.400**	**306.472.400**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư ngày 01/01/2017	**306.472.400**	**306.472.400**
Số dư ngày 31/12/2017	**306.472.400**	**306.472.400**
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2017	**-**	**-**
Tại ngày 31/12/2017	**-**	**-**

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

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

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

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	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2017	**5.346.000.000**	**151.818.182**	**2.494.653.369**	**411.692.188**	**8.404.163.739**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(676.878.273)	-	**(676.878.273)**
Số dư ngày 31/12/2017	**5.346.000.000**	**151.818.182**	**1.817.775.096**	**411.692.188**	**7.727.285.466**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư ngày 01/01/2017	**1.158.910.270**	**126.456.830**	**1.964.264.012**	**411.692.188**	**3.661.323.300**
Khấu hao trong năm	133.650.000	21.688.308	206.989.308	-	**362.327.616**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(442.849.333)	-	**(442.849.333)**
Số dư ngày 31/12/2017	**1.292.560.270**	**148.145.138**	**1.728.403.987**	**411.692.188**	**3.580.801.583**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2017	**4.187.089.730**	**25.361.352**	**530.389.357**	-	**4.742.840.439**
Tại ngày 31/12/2017	**4.053.439.730**	**3.673.044**	**89.371.109**	-	**4.146.483.883**

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

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

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

11. Chi phí trả trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	50.118.941	30.535.475
Chi phí thương hiệu nhượng quyền	31.150.000.000	34.150.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.841.266.851	1.848.766.851
Cộng	**33.041.385.792**	**36.029.302.326**

12. Phải trả người bán

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Kỹ thuật điện Sông Đà	3.971.791.144	3.971.791.144	3.971.791.144	3.971.791.144
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	2.594.417.468	2.594.417.468	5.994.417.468	5.994.417.468
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	387.812.419	387.812.419	12.770.282.017	12.770.282.017
Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh	7.251.278.169	7.251.278.169	7.251.278.169	7.251.278.169
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
Các đối tượng khác	26.990.413.734	26.990.413.734	28.249.270.402	28.249.270.402
Cộng	**52.910.830.155**	**52.910.830.155**	**69.952.156.421**	**69.952.156.421**

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	35.922.690.531	15.000.000.000
Cộng	**35.922.690.531**	**15.000.000.000**

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	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
a) Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	-	4.167.088.816	1.205.564.234	2.961.524.582
Thuế thu nhập cá nhân	464.370.090	38.595.126	23.222.132	479.743.084
Thuế tài nguyên	647.076	-	-	647.076
Thuế khác	134.546.680.546	3.000.000	1.256.367.278	133.293.313.268
Cộng	**135.011.697.712**	**4.208.683.942**	**2.485.153.644**	**136.735.228.010**
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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	**44.497.239.964**	**40.785.144.030**
Chi phí thi công trích trước của các đối tượng:	35.554.365.560	35.554.365.560
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 thuỷ Vinawaco	*1.320.865.420*	*1.320.865.420*
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 đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng giao thông vận tải	*2.626.176.930*	*2.626.176.930*
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)	5.000.000.000	1.000.000.000
Các khoản trích trước khác	3.942.874.404	4.230.778.470
b) Dài hạn	**71.414.208.907**	**66.996.104.523**
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)	71.414.208.907	66.996.104.523
Cộng	**115.911.448.871**	**107.781.248.553**

(*): 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 2/2017 cho đến quý 4/2022. Các chi phí lãi vay trên được phân loại theo kế hoạch trả nợ ngày 18/11/2016 đã ký giữa Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch.

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)

16. Phải trả nội bộ

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
Chi nhánh Hải Phòng	234.261.641	233.364.544
Cộng	**234.261.641**	**233.364.544**

17. Doanh chưa thực hiện

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
Chuyển nhượng 07 lô đất B2 + B3	11.776.560.000	-
Cộng	**11.776.560.000**	-

18. Phải trả khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	301.699.447	290.433.342
Dư có TK 1388	387.037.071	388.311.052
Các khoản phải trả, phải nộp khác	138.918.572.437	111.386.196.983
Cộng	**139.625.367.206**	**112.082.999.628**

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 thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		Trong năm		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	**4.413.182.194**	**4.413.182.194**	**9.413.182.194**	**11.000.000.000**	**6.000.000.000**	**6.000.000.000**
Nợ dài hạn đến hạn trả	***4.413.182.194***	***4.413.182.194***	***9.413.182.194***	***11.000.000.000***	***6.000.000.000***	***6.000.000.000***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (*)	4.413.182.194	4.413.182.194	9.413.182.194	*11.000.000.000*	6.000.000.000	6.000.000.000
b) Vay dài hạn	**81.089.246.024**	**81.089.246.024**	**-**	**12.500.000.000**	**93.589.246.024**	**93.589.246.024**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (*)	81.089.246.024	81.089.246.024	-	12.500.000.000	93.589.246.024	93.589.246.024
Cộng	**85.502.428.218**	**85.502.428.218**	**9.413.182.194**	**23.500.000.000**	**99.589.246.024**	**99.589.246.024**

(*) Khoản vay 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 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 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.

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 18/10/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch và thống nhất ký Kế hoạch trả nợ với Ngân hàng vào ngày 18/11/2016. Lịch trình thanh toán cụ thể được chi tiết dưới đây.

+ Ngày 21 tháng 7 năm 2016, Công ty nhận được Thông báo số 1271/SGD-TD 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 toàn bộ số dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205/PL02 là 9,5%/năm.

+ Ngày 20 tháng 12 năm 2017, Công ty nhận được Thông báo số 2392A/SGD-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/08/2016 đến hết ngày 19/08/2017 đối với Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205 là 9,5%/năm. Từ ngày 20/08/2017 đến hết ngày 19/11/2017 đối với Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205 là 9,6%/năm. Từ ngày 20/11/2017 đến hết ngày 19/02/2018 đối với Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205 là 9,8%/năm.

Lịch trình thanh toán theo biên bản làm việc với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch ngày 18/10/2016:

Ngày trả nợ	Nợ gốc (đồng)	Nợ lãi (đồng)
20/05/2017	1.000.000.000	500.000.000
20/11/2017	5.000.000.000	500.000.000
20/05/2018	5.000.000.000	2.000.000.000
20/11/2018	7.500.000.000	2.000.000.000
20/05/2019	5.000.000.000	2.000.000.000
20/11/2019	8.000.000.000	2.000.000.000
20/05/2020	5.000.000.000	2.000.000.000
20/11/2020	13.500.000.000	2.000.000.000
20/05/2021	10.000.000.000	13.000.000.000
20/11/2021	30.000.000.000	13.000.000.000
20/05/2022	9.589.246.024	33.000.000.000
20/11/2022		Lãi phát sinh còn lại
Cộng	**99.589.246.024**	

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.

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. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

20.1 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 01/01/2016	**360.000.000.000**	**10.996.500.000**	**(19.628.513.946)**	**(59.767.299.484)**	**291.600.686.570**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	7.525.798.945	**7.525.798.945**
- Tăng khác	-	-	-	1.447	**1.447**
- Giảm khác	-	-	-	(1.444.851.151)	**(1.444.851.151)**
Số dư tại ngày 31/12/2016	**360.000.000.000**	**10.996.500.000**	**(19.628.513.946)**	**(53.686.350.243)**	**297.681.635.811**
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	(15.821.934.224)	**(15.821.934.224)**
- Lỗ của các đơn vị phụ thuộc	-	-	-	(16.835.552)	**(16.835.552)**
Số dư tại ngày 31/12/2017	**360.000.000.000**	**10.996.500.000**	**(19.628.513.946)**	**(69.525.120.019)**	**281.842.866.035**

20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2017	01/01/2017
	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**

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 2017 VND	Năm 2016 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

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 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	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
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.

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

	31/12/2017	01/01/2017
Ngoại tệ các loại	***199,93***	***201,58***
Tiền USD	199,93	201,58

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 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu		
Doanh thu bán đất Khu A 3	2.416.800.000	-
Doanh thu bán cấu kiện bê tông đúc sẵn	337.841.780	-
Doanh thu cho thuê và kinh doanh khách sạn	-	3.612.316.659
Cộng	**2.754.641.780**	**3.612.316.659**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn bán đất Khu A 3	1.629.443.194	-
Giá vốn bán cấu kiện bê tông đúc sẵn	136.424.878	-
Giá vốn cho thuê và kinh doanh khách sạn	-	1.986.315.619
Cộng	**1.765.868.072**	**1.986.315.619**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	393.456.977	334.717.771
Cổ tức, lợi nhuận được chia	277.000	199.391
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	167.819
Cộng	**393.733.977**	**335.084.981**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí lãi vay	8.416.923.828	45.833.333
Phí bảo lãnh vay vốn	1.705.178.969	-
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	11.104.700	25.475.338
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	11.177	-
Chi phí tài chính khác	3.776.959	3.776.937
Cộng	**10.136.995.633**	**75.085.608**

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

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

5. Thu nhập khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	132.930.149	13.409.620.277
Thu nhập khác	-	909.090
Cộng	**132.930.149**	**13.410.529.367**

6. Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí phạt nộp chậm thuế	10.420.089	-
Chi phí khác	15.528.476	193.780.241
Cộng	**25.948.565**	**193.780.241**

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	**-**	**603.129.351**
Chi phí nhân viên bán hàng	-	507.650.724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	31.960.001
Chi phí bằng tiền khác	-	63.518.626
b) Các khoản chi phí QLDN phát sinh trong năm	**7.174.427.860**	**6.973.821.243**
Chi phí nhân viên quản lý	3.059.465.228	2.632.490.240
Chi phí đồ dùng văn phòng	28.683.049	43.963.566
Chi phí khấu hao TSCĐ	340.639.308	383.434.493
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	6.943.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.627.591.854	3.677.238.331
Chi phí bằng tiền khác	115.048.421	229.750.977
Cộng	**7.174.427.860**	**7.576.950.594**

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	223.754.867	370.600.285
Chi phí nhân công	3.059.465.228	3.140.140.964
Chi phí khấu hao tài sản cố định	362.327.616	2.064.801.701
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.627.591.854	3.709.198.332
Chi phí khác bằng tiền	9.215.870.421	303.124.239
Cộng	**16.489.009.986**	**9.587.865.521**

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)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng thu nhập phát sinh trong kỳ	3.281.305.906	17.358.001.357
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	*3.281.305.906*	-
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	19.103.240.130	9.849.037.964
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	*19.103.240.130*	*9.771.840.241*
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	*77.197.723*
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(15.821.934.224)	7.586.161.116
Lỗ được chuyển từ các kỳ trước	-	(7.585.987.116)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
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 Vinaconex 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 2017 VND	Năm 2016 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:	14.086.817.806	76.710.753.976

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 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 31/12/2017.

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 *(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)

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 2017 VND	Năm 2016 VND
2.1 Phí bảo lãnh vay ngân hàng		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.705.178.969	2.585.982.179

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lương và các khoản phụ cấp	794.284.223	771.651.820

2.3 Số dư với các bên liên quan

	31/12/2017 VND	01/01/2017 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	**54.371.587.702**	**52.666.408.733**
Phải trả người bán	***22.384.159.350***	***20.678.980.381***
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 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	15.405.187.166	13.700.008.197

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 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

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 VI.18 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) .

Công nợ tài chính

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Các khoản vay	85.502.428.218	99.589.246.024
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	19.592.625.162	6.253.651.656
Nợ thuần	65.909.803.056	93.335.594.368
Vốn chủ sở hữu	298.050.473.007	313.889.242.783
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	22%	30%

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 2017.

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.592.625.162	6.253.651.656
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.479.054.591	5.852.989.589
Các khoản đầu tư tài chính	5.054.923.993	66.028.693
Cộng	**31.126.603.746**	**12.172.669.938**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	85.502.428.218	99.589.246.024
Phải trả người bán và phải trả khác	192.536.197.361	182.035.156.049
Chi phí phải trả	115.911.448.871	107.781.248.553
Cộng	**393.950.074.450**	**389.405.650.626**

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)

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.

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.

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	192.536.197.361	-	**192.536.197.361**
Chi phí phải trả	44.497.239.964	71.414.208.907	**115.911.448.871**
Các khoản vay	4.413.182.194	81.089.246.024	**85.502.428.218**

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)

01/01/2017	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**

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.

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.592.625.162	-	**19.592.625.162**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.479.054.591	-	**6.479.054.591**
Các khoản đầu tư tài chính	5.054.923.993	-	**5.054.923.993**

01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Cộng VND
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**

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thu Hương	Lê Văn Huy	Nguyễn Trung Thành