

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)

Thương hiệu nhượng quyền phản ánh giá trị thương hiệu "Vinaconex" nhận được từ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm.

Chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, khoản mồi giới, lương doanh thu từ thu tiền xây dựng chưa phân bổ và các chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Năm 2017, Công ty tạm ngừng vốn hóa chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng vào công trình này do dự án Cái Giả tạm dừng triển khai theo Thông báo số 54/TB-UBND ngày 02/03/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải và Công văn số 2452/UBND-ĐC3 ngày 04/05/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng. Và đến ngày 25/09/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng mới có Công văn số 6361/UBND-ĐC3 chấp thuận để 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.

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)

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 Giả, 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, khé 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 cầu 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晦 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 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)

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 tổng hợp 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 chi 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.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2017

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)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền	177.058.209	5.317.365.955
Tiền mặt	104.792.257	57.425.572
Tiền gửi ngân hàng (*)	72.265.952	5.259.940.383
Tiền VND	67.732.539	5.255.358.470
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
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương (Chi nhánh Hải Phòng)	288.878	287.418
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương (Khách sạn Holiday view)	3.229.598	3.213.272
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	<u>19.601.960.860</u>	<u>6.263.469.568</u>

(*): 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	01/01/2017	
	VND	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
Công ty Cổ phần Du lịch Quê Hương	159.517.000	-	159.517.000
Khách hàng mua tài sản gắn liền với đất khu Dịch	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	75.244.297	-	75.244.297
Cộng	<u>1.638.136.069</u>	<u>-</u>	<u>1.066.389.667</u>

b) Phải thu của khách hàng 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)

3. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

	31/12/2017	01/01/2017
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	-
Công	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		
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	-	-
Công	5.000.000.000	-	-

(*): Hợp đồng tiền gửi rút gốc linh hoạt số 0030/2017/DD/VTNACONEX/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.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2017

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

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

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 khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
--	---------	----------	---------	----------

a) Ngắn hạn

Phải thu khác	5.646.060.673	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	2.710.033.732	-	2.667.322.081	-
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	-	215.735.439	-
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	-	84.493.483	-
Cộng	6.186.494.822	- 1.125.000.000	6.132.376.222	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

	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	-
-------------	----------------------	---	----------------------	---



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

	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 Giả, 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

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND	VND	VND	VND
Khu đô thị Cái Giả, 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).

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 01/01/2017	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Số dư ngày 31/12/2017	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư ngày 01/01/2017	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Số dư ngày 31/12/2017	42.530.450	306.472.400	349.002.850
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: 349.002.850 đồng.

28-C.
TY
THƯƠNG
HÀ ĐỊNH
NAM
TP.

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)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phuong tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Công
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.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2017

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)

10. Chi phí trả trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	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

11. Phải trả người bán

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND	Số có khả năng trả nợ	VND	Số có khả năng trả nợ
	Giá gốc	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	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 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
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	15.405.187.166	15.405.187.166	13.700.008.197	13.700.008.197
Các đối tượng khác	15.095.427.855	15.095.427.855	18.059.463.492	18.059.463.492
Cộng	53.044.271.700	53.044.271.700	70.085.597.966	70.085.597.966

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	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
Công ty Cổ phần Du lịch AST	-	500.000
Cộng	35.922.690.531	15.000.500.000

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN

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

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

13. 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
Thuế thu nhập cá nhân	2.900.000	-	-	2.900.000
Cộng	3.845.958.360	-	-	3.845.958.360

14. Chi phí phải trả

31/12/2017

01/01/2017

VND

VND

a) Ngắn hạn			
Chi phí thi công trích trước của các đối tượng:			
Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam	35.554.365.560	35.554.365.560	
Công ty CP Xây dựng giao thông I	2.578.889.480	2.578.889.480	
Công ty CP Công trình đường thuỷ Vinawaco	12.912.120.057	12.912.120.057	
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	1.320.865.420	1.320.865.420	
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình Hạ tầng	1.882.271.000	1.882.271.000	
Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - Bộ Quốc phòng	7.009.176.294	7.009.176.294	
Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc	5.160.472.083	5.160.472.083	
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	879.236.944	879.236.944	
Trung tâm Tư vấn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng giao thông vận tải	1.185.157.352	1.185.157.352	
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)	2.626.176.930	2.626.176.930	
Các khoản trích trước khác	5.000.000.000	1.000.000.000	
b) Dài hạn	3.947.662.404	4.235.566.470	
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)	71.414.208.907	66.996.104.523	
Cộng	71.414.208.907	66.996.104.523	
	115.916.236.871	107.786.036.553	

(*): 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.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2017

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. Doanh chưa thực hiện

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

16. Phải trả khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	301.699.447	290.433.342
Dư có TK 1388	387.037.071	388.311.052
Khách hàng góp vốn B2	34.110.462.416	33.301.767.056
Khách hàng góp vốn B3	8.002.938.396	8.002.938.396
Khách hàng mua biệt thự BT4	4.680.790.412	4.680.790.412
Khách hàng mua đất khu A3	38.701.128.675	11.968.068.050
Cỗ túc phải trả cho cỗ đồng	52.860.000.000	52.860.000.000
Các đối tượng khác	568.140.236	623.923.448
Cộng	139.630.254.904	112.134.290.007

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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)

17. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

01/01/2017

Trong năm

31/12/2017

Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
4.533.182.194	4.533.182.194	9.413.182.194	11.000.000.000	6.120.000.000	6.120.000.000
Vay ngắn hạn				120.000.000	120.000.000
Nguyễn Thị Trường (1)	120.000.000	-	-	120.000.000	120.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả				6.000.000.000	6.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (2)	4.413.182.194	9.413.182.194	11.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
b) Vay dài hạn				12.500.000.000	93.589.246.024
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (2)	81.089.246.024	-	-	12.500.000.000	93.589.246.024
Cộng	85.622.428.218	85.622.428.218	9.413.182.194	23.500.000.000	99.709.246.024

(1): Khoản vay ngắn hạn của Bà Nguyễn Thị Trường: Hợp đồng vay vốn số 002, 003/2012 HDTD-VITC-CNHP. C205. Bà Trường đã tạo điều kiện không tính lãi đối với khoản vay vốn nêu trên.

(2) 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 dài hạn số 1200LAV20091205PL02. 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 4 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 tiền 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 1200LAV20091205PL02 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.



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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)

+ Ngày 20 tháng 11 năm 2014, Công ty ký Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-2009/1205/PL04. Theo phụ lục này số nợ gốc được giãn thời hạn trả nợ đến 20/11/2018.

+ 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 thông nhất kỳ 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 1200LAV2009/1205/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 1200LAV2009/1205 là 9,5%/năm. Từ ngày 20/08/2017 đến hết ngày 19/11/2017 đổi với Hợp đồng tín dụng số 1200LAV2009/1205 là 9,6%/năm. Từ ngày 20/11/2017 đến hết ngày 19/02/2018 đổi với Hợp đồng tín dụng số 1200LAV2009/1205 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	
	99.589.246.024	

Công

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 thi du lịch Cái Giả, Cát Bà (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, Công ty đã ký hợp đồng thuê 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.

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

18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Công
Số dư tại ngày 01/01/2016	360.000.000.000	10.996.500.000	(19.628.513.946)	(61.212.149.188)	290.155.836.866
- Lãi trong năm trước	-	-	-	7.508.963.393	7.508.963.393
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
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
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	(15.821.916.438)	(15.821.916.438)
Số dư tại ngày 31/12/2017	360.000.000.000	10.996.500.000	(19.628.513.946)	(69.525.102.233)	281.842.883.821

18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	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
Công	<u>360.000.000.000</u>	<u>360.000.000.000</u>

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 2017	Năm 2016
	VND	VND
<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>		
Vốn góp đầu năm	360.000.000.000	360.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	360.000.000.000	360.000.000.000
<i>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</i>	-	-

18.4 Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.000.000	36.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	760.000	760.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	760.000	760.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.240.000	35.240.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.240.000	35.240.000

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	01/01/2017	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 bù sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chi tiêu sâu của Công ty phù hợp với quy định tại Điều lệ của Công ty. Trong năm, Công ty không trích lập bù sung quỹ này.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty là quỹ dự trữ bù 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 bù sung quỹ này.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2017

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 tổng hợp

	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 tổng hợp		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<i>Doanh thu</i>		
Doanh thu bán đất Khu A 3	2.416.800.000	-
Doanh thu bán cầu 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 cầu 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	393.474.763	334.136.121
Cổ tức, lợi nhuận được chia	277.000	199.391
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	167.819
Lãi ký quỹ	-	652.000
Cộng	393.751.763	335.155.331
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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2017

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)

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	207.775.143
Cộng	25.948.565	207.775.143

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	6.976.732.243
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	232.661.977
Cộng	7.174.427.860	7.579.861.594

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	2.097.794.821
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	9.620.858.641

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2017

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)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng thu nhập phát sinh trong kỳ	3.281.323.692	17.358.001.357
<i>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>3.281.323.692</i>	-
<i>Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	19.103.240.130	9.849.037.964
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>19.103.240.130</i>	<i>9.771.840.241</i>
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	-	77.197.723
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(15.821.916.438)	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

	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(15.821.916.438)	7.508.963.393
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	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(15.821.916.438)	7.508.963.393
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	(448,98)	213,08

(*): Do kết quả sản xuất kinh doanh những năm tài chính gần đây thua lỗ nên Công ty không có lợi nhuận để trích lập các quỹ.

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<i>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</i>		
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường:	-	20.000.000.000
<i>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</i>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường:	14.086.817.806	76.710.753.976

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)

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 tổng hợp 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

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 Ông sợi thuỷ 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

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	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	Năm 2016
	VND	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	01/01/2017
	VND	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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2017

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)

Các khoản phải trả	54.371.587.702	52.666.408.733
<i>Phải trả người bán</i>	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 Ông 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
<i>Chi phí phải trả</i>	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
<i>Phải trả khác</i>	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	01/01/2017
	VND	VND
Các khoản vay	85.622.428.218	99.709.246.024
Trữ: Tiền và các khoản tương đương tiền	19.601.960.860	6.263.469.568
Nợ thuần	66.020.467.358	93.445.776.456
Vốn chủ sở hữu	298.050.490.793	313.872.407.231
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 áp dụng của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2017.

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)

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.601.960.860	6.263.469.568
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.699.630.891	6.073.765.889
Các khoản đầu tư tài chính	5.054.923.993	66.028.693
Cộng	31.356.515.744	12.403.264.150
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	85.622.428.218	99.709.246.024
Phải trả người bán và phải trả khác	192.674.526.604	182.219.887.973
Chi phí phải trả	115.916.236.871	107.786.036.553
Cộng	394.213.191.693	389.715.170.550

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.

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)

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	Từ 1- 5 năm	Cộng
		VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	192.674.526.604		-	192.674.526.604
Chi phí phải trả	44.502.027.964	71.414.208.907	115.916.236.871	
Các khoản vay	4.533.182.194	81.089.246.024	85.622.428.218	

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

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	Từ 1- 5 năm	Cộng
		VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.601.960.860		-	19.601.960.860
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.699.630.891		-	6.699.630.891
Các khoản đầu tư tài chính	5.054.923.993		-	5.054.923.993

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2017

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. Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2018

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

