

SỐ: **0036** /CV-VITC-TCKT
V/v: Giải trình chênh lệch của
BCTC trước và sau Kiểm toán

Hà Nội, ngày 6 tháng 3 năm 2017

Kính gửi : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển du lịch VINACONEX (VINACONEX - ITC)

Mã chứng khoán: VCR

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà 17T5, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 04.62815347

Fax: 04.62815349

Người thực hiện công bố thông tin: Tổng giám đốc - Nguyễn Trung Thành

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển du lịch VINACONEX xin giải trình chênh lệch của báo cáo tài chính năm 2016 trước kiểm toán so với báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán, cụ thể như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2016	
		Trước kiểm toán	Sau kiểm toán
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	3.612.316.659	3.612.316.659
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	3.612.316.659	3.612.316.659
4. Giá vốn hàng bán	11	1.986.315.619	1.986.315.619
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	1.626.001.040	1.626.001.040
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	335.155.331	335.155.331
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	75.085.608	75.085.608
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	45.833.333	45.833.333
8. Chi phí bán hàng	24	603.129.351	603.129.351
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.976.732.243	6.976.732.243
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-24-25)	30	(5.693.790.831)	(5.693.790.831)
11. Thu nhập khác		55.091.818.181	13.410.529.367
12. Chi phí khác	32	41.889.063.957	207.775.143



CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2016	
		Trước kiểm toán	Sau kiểm toán
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	13.202.754.224	13.202.754.224
14. Phần lãi lỗ trong Công ty liên kết, liên doanh	45	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	7.508.963.393	7.508.963.393
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	7.508.963.393	7.508.963.393
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	213.08	213.08

Kết quả kinh doanh năm 2016 của Công ty Vinaconex-ITC tại báo cáo tài chính sau kiểm toán có số chênh lệch so với báo cáo tài chính trước kiểm toán, cụ thể trên các chỉ tiêu như sau:

- 1- Thu nhập khác giảm : 41.681.288.814 VNĐ do điều chỉnh lại cách trình bày trên báo cáo kết quả kinh doanh theo quy định tại điều 113 thông tư 200/2014/TT-BTC về việc hướng dẫn lập và trình bày báo cáo KQSXKD.
- 2- Chi phí khác giảm : 41.681.288.814 VNĐ do điều chỉnh lại cách trình bày trên báo cáo kết quả kinh doanh theo quy định tại điều 113 thông tư 200/2014/TT-BTC về việc hướng dẫn lập và trình bày báo cáo KQSXKD thông tư 200/2014/TT-BTC.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu TCKT, TCHC

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Thành

Số: **0037**/CV-VITC-TCKT
V/v: Công bố thông tin

Hà Nội, ngày 6 tháng 3 năm 2017

Kính gửi : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển du lịch VINACONEX (VINACONEX - ITC)
2. Mã chứng khoán: **VCR**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà 17T5, KĐT Trung Hòa Nhân Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
4. Điện thoại: 04.62815347 Fax: 04.62815349
5. Người thực hiện công bố thông tin: Tổng Giám đốc – Nguyễn Trung Thành
6. Nội dung của thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2016 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển du lịch VINACONEX được lập ngày tháng 03 năm 2017.
 - Công văn giải trình chênh lệch báo cáo tài chính năm 2016 trước kiểm toán so với báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính:
<http://www.vinaconexitc.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu TCKT, TCHC

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Thành

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
DU LỊCH VINACONEX
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016



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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 37

2022
CÔNG
NHIỆM
DÂN V
IẾT
IẤY

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trung Thành	Thành viên
Ông Vũ Văn Mạnh	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Khải	Thành viên
Ông Mai Khắc Chinh	Thành viên
Ông Trương Quang Minh	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Trung Thành	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Lê Văn Huy	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

B-C
TY
HUU
DINH
AN
TP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX



Nguyễn Trung Thành

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2017

Số: 80/17/BC-TC/IV-VAE

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 18/02/2017, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Vấn đề khác

Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong lĩnh vực bất động sản và khách sạn. Trong các năm gần đây, hoạt động kinh doanh bất động sản của vẫn đang gặp khó khăn làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty. Khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty trong vòng 12 tháng tới phụ thuộc vào việc Công ty có thể bán được các công trình, hạng mục công trình dở dang cũng như việc các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Kế hoạch của Ban Tổng giám đốc Công ty nhằm tăng khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty trong thời gian tới và duy trì hoạt động của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số VIII.5 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016. Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng kế hoạch nêu trên sẽ làm thay đổi đáng kể các hoạt động của Công ty.



Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2013-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Kim Trinh
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1229-2013-034-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND.

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		22.389.652.717	24.685.007.063
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	6.263.469.568	4.160.320.019
1 Tiền	111		5.317.365.955	1.082.424.864
2 Các khoản tương đương tiền	112		946.103.613	3.077.895.155
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	66.028.693	91.504.031
1 Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(200.032.730)	(174.557.392)
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.662.630.274	12.103.379.222
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	1.066.389.667	1.075.520.313
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	5.588.864.385	5.695.658.558
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	6.132.376.222	6.457.200.351
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
IV Hàng tồn kho	140		-	-
1 Hàng tồn kho	141		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		4.397.524.182	8.329.803.791
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		551.565.822	4.483.845.431
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	3.845.958.360	3.845.958.360
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		835.051.899.046	863.923.751.941
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		4.742.840.439	46.112.964.983
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	4.742.840.439	46.112.964.983
- Nguyên giá	222		8.404.163.739	63.911.687.394
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.661.323.300)	(17.798.722.411)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	-	-
- Nguyên giá	228		349.002.850	349.002.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(349.002.850)	(349.002.850)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7.	794.260.740.896	776.157.920.617
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		556.373.123.302	553.489.250.484
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		237.887.617.594	222.668.670.133
V Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		36.048.317.711	41.652.866.341
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	36.029.302.326	41.633.850.956
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19.015.385	19.015.385
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		857.441.551.763	888.608.759.004

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này).

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2016	01/01/2016
C NỢ PHẢI TRẢ	300		543.569.144.532	582.245.315.166
I Nợ ngắn hạn	310		382.983.793.985	427.772.483.152
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	70.085.597.966	67.249.830.377
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	15.000.500.000	16.000.500.000
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	135.011.697.712	136.301.281.809
4 Phải trả người lao động	314		1.463.627.303	1.595.657.016
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	40.789.932.030	40.570.283.091
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	-	971.779.344
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	112.134.290.007	104.872.027.348
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11.	6.120.000.000	57.820.000.000
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.378.148.967	2.391.124.167
II Nợ dài hạn	330		160.585.350.547	154.472.832.014
3 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15.	66.996.104.523	55.872.832.014
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11.	93.589.246.024	98.600.000.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		313.872.407.231	306.363.443.838
I Vốn chủ sở hữu	410	V.18.	313.872.407.231	306.363.443.838
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		360.000.000.000	360.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		360.000.000.000	360.000.000.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		10.996.500.000	10.996.500.000
4 Cổ phiếu quỹ	415		(19.628.513.946)	(19.628.513.946)
7 Quỹ đầu tư phát triển	418		11.364.981.195	11.364.981.195
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.842.625.777	4.842.625.777
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(53.703.185.795)	(61.212.149.188)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(61.212.149.188)	(63.928.436.596)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		7.508.963.393	2.716.287.408
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		857.441.551.763	888.608.759.004

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2017

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trung Thành

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này).

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	3.612.316.659	25.701.189.173
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		3.612.316.659	25.701.189.173
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	1.986.315.619	15.194.089.124
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.626.001.040	10.507.100.049
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	335.155.331	183.648.448
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	75.085.608	55.501.503
Chi phí lãi vay	23		45.833.333	13.500.000
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	603.129.351	1.141.096.159
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	6.976.732.243	7.620.926.462
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(5.693.790.831)	1.873.224.373
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	13.410.529.367	2.112.768.613
12 Chi phí khác	32	VI.6.	207.775.143	1.269.705.578
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		13.202.754.224	843.063.035
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.508.963.393	2.716.287.408
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		7.508.963.393	2.716.287.408
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	213,08	77,08

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2017

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trung Thành

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này).

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.508.963.393	2.716.287.408
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		2.097.794.821	3.064.659.557
- Các khoản dự phòng	03		25.475.338	38.224.800
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(193.210)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.744.582.398)	(1.207.891.958)
- Chi phí lãi vay	06		45.833.333	13.500.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.066.708.723)	4.624.779.807
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.373.028.557	2.188.840.768
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.883.872.818)	3.817.223.305
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		56.524.541.917	1.565.061.431
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.604.548.630	1.719.249.592
- Tiền lãi vay đã trả	14		(45.833.333)	(54.000.000)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.975.200)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		59.492.729.030	13.861.154.903
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(15.218.947.461)	(3.994.757.757)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		14.204.966.625	2.067.161.672
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		334.962.121	176.656.341
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(679.018.715)	(1.750.939.744)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		20.000.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(76.710.753.976)	(10.764.686.024)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(56.710.753.976)	(10.764.686.024)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		2.102.956.339	1.345.529.135
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.160.320.019	2.814.790.884
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		193.210	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	6.263.469.568	4.160.320.019

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

(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)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102675516 đăng ký lần đầu ngày 07/03/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có mười lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 đăng ký thay đổi lần 10 ngày 09/09/2014 thì vốn điều lệ của Công ty là **360.000.000.000 VND** (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn./.)

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch là VCR.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Cho thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường); Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng – hoàn thiện;
- Khai thác và thu gom than bùn; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ đấu giá bất động sản;
- Dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo bất động sản; Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường và Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Hoạt động tư vấn quản lý, chi tiết: Quản lý vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;
- Khai thác dầu thô; Bán buôn đồ uống, chi tiết: Bán buôn đồ uống không có cồn; Bán buôn đồ uống có cồn;...

Các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 10 ngày 09/09/2014.

Trụ sở chính

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

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. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh xây dựng Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc

- Khách sạn Holiday View - Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex
Địa chỉ: Số 251, Đường 1/4, Thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng
- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại Hải Phòng
Địa chỉ: Nhà dịch vụ F, bãi tắm Tùng Thu, KĐT Cái Giá - Cát Bà, Cát Hải, Hải phòng

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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)

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty, Chi nhánh Hải phòng và Khách sạn Holiday View. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các đơn vị phụ thuộc và giữa các đơn vị phụ thuộc với nhau đã được loại trừ khi tổng hợp báo cáo tài chính.

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp là tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

4. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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)

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Tại ngày 31/12/2016, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao TSCĐ

8.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định hữu hình được thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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 chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Loại tài sản cố định

Thời gian khấu hao <năm>

- Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 40
- Máy móc thiết bị	07 - 10
- Phương tiện vận tải	06 - 08
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07
- Tài sản cố định khác	03 - 07

8.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp trích khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính và bằng sáng chế, bản quyền.

Việc ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định vô hình được thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định

Thời gian khấu hao <năm>

- Phần mềm máy tính	04
- Bản quyền, bằng sáng chế	03

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Công trình Khu đô thị du lịch Cái Giá và dự án sau Khách sạn Holiday View nhằm phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Năm 2016, Công ty vốn hóa chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng vào công trình này với tổng số tiền là 14.709.254.688 đồng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: chi phí thương hiệu nhượng quyền là giá trị thương hiệu "Vinaconex" nhận được từ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, chi phí công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

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

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

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

Chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng 17T5 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, 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 ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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.

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 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 chi phí phải trả

Chi phí phải trả ngắn hạn bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công/cung cấp dịch vụ cho Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá và chi phí phải trả khác phát sinh từ những năm tài chính trước. Khoản trích trước chi phí lãi vay được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế. Chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công/cung cấp 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 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 phải 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.

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

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. Năm 2016, Công ty vốn hóa chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng vào công trình này với tổng số tiền là 14.709.254.688 đồng.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh phần chênh lệch tăng do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

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)

Quý khách thuộc vốn chủ sở hữu là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh theo Điều lệ hoạt động của Công ty.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, không bị huỷ bỏ ngay và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

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

Doanh thu của Công ty là doanh thu từ dịch vụ kinh doanh và cho thuê khách sạn và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính là doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Thu nhập khác là các khoản thu từ thanh lý, nhượng bán Khách sạn Holiday View, công cụ dụng cụ và một số khoản thu nhập khác, được ghi nhận dựa trên Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, Hợp đồng bán thanh lý tài sản, biên bản nghiệm thu và bàn giao tài sản, chứng từ ngân hàng và các chứng từ kế toán khác có liên quan.

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

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 khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và chi phí tài chính khác, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

322
NG
NH
ÁN V
ỆT
HIỆY

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 nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các nghĩa vụ về thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng các chính sách thuế theo quy định của các luật thuế hiện hành tại Việt Nam tại mỗi thời kỳ với mức thuế suất áp dụng là 5% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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 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. Năm 2016 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.

B-C
TY
HỮU
DINH
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)

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	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền	5.317.365.955	1.082.424.864
<i>Tiền mặt</i>	<i>57.425.572</i>	<i>46.713.435</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>5.259.940.383</i>	<i>1.035.711.429</i>
<i>Tiền VND</i>	<i>5.255.358.470</i>	<i>1.031.298.031</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	5.020.995.519	961.247.746
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu - CN Đông Đô	228.808.759	50.097.322
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	2.053.502	2.516.721
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương (Chi nhánh Hải Phòng)	287.418	285.962
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương (Khách sạn Holiday View)	3.213.272	17.150.280
<i>Tiền USD</i>	<i>4.581.913</i>	<i>4.413.398</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	4.581.913	4.413.398
Các khoản tương đương tiền	946.103.613	3.077.895.155
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu Chi nhánh Đông Đô	946.103.613	3.077.895.155
Cộng	6.263.469.568	4.160.320.019

2. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Công trình đường thủy 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	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	260.779.693	-	269.910.339	-
Cộng	1.066.389.667	-	1.075.520.313	-

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

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 31/12/2016

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)

3. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016		Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Chứng khoán kinh doanh					
Tổng giá trị cổ phiếu	266.061.423	66.028.693	266.061.423	91.504.031	(174.557.392)
Lưu ký tại Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	266.061.423	66.028.693	266.061.423	91.504.031	(174.557.392)
<i>Mã chứng khoán:</i>					
CTN	1.828.825	48.000	1.828.825	150.000	(1.678.825)
HPG	229.131	229.131	229.131	229.131	-
ITA	260.698.152	63.360.000	260.698.152	88.704.000	(171.994.152)
KDC	325.927	254.800	325.927	170.100	(155.827)
SDT	1.284.226	441.600	1.284.226	556.800	(727.426)
VTV	1.695.162	1.695.162	1.695.162	1.694.000	(1.162)

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	01/01/2016
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
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	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	Đơn vị tính: VND			
<i>a) Ngắn hạn</i>				
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	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	Đơn vị tính: VND			
<i>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi</i>				
Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-
Cộng	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-

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	01/01/2016
	VND	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 lũy 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

01/01/2016

VND

VND

Dài hạn

Lợi thế thương mại	-	2.062.360.404
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	30.535.475	2.256.848.602
Chi phí thương hiệu nhượng quyền	34.150.000.000	37.150.000.000
Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng 17T5	-	101.648.927
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.848.766.851	62.993.023
Cộng	36.029.302.326	41.633.850.956

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 31/12/2016

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)

10. 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	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2016	57.335.400.837	3.251.012.626	2.494.653.369	234.240.248	596.380.314	63.911.687.394	
Thanh lý, nhượng bán	(51.989.400.837)	(3.099.194.444)	-	-	(418.928.374)	(55.507.523.655)	
Số dư ngày 31/12/2016	5.346.000.000	151.818.182	2.494.653.369	234.240.248	177.451.940	8.404.163.739	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2016	13.158.534.598	2.222.835.421	1.748.674.082	234.240.248	434.438.063	17.798.722.411	
Khấu hao trong năm	1.520.034.016	420.087.539	157.673.266	-	-	2.097.794.821	
Tăng khác	-	51.000.000	57.916.667	-	73.780.200	182.696.867	
Thanh lý, nhượng bán	(13.519.658.344)	(2.567.466.132)	-	-	(297.773.203)	(16.384.897.679)	
Giảm khác	-	-	-	-	(32.993.120)	(32.993.120)	
Số dư ngày 31/12/2016	1.158.910.270	126.456.828	1.964.264.015	234.240.248	177.451.940	3.661.323.300	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2016	44.176.866.239	1.028.177.205	745.979.288	-	161.942.251	46.112.964.983	
Tại ngày 31/12/2016	4.187.089.730	25.361.354	530.389.355	-	-	4.742.840.439	

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

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 31/12/2016

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)

11. Vay và nợ thuê tài chính

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ
	31/12/2016	Tăng	Giảm	Giá trị	
a, Vay ngắn hạn	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
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (2)	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	-	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	-	5.010.753.976	98.600.000.000	98.600.000.000
Cộng	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/HĐTD ngày 30/06/2016, số tiền cho vay là: 20 tỷ đồng. Thời hạn vay: kể từ ngày rút tiền lần đầu đến ngày 11/07/2016. Mục đích vay: vay bổ sung vốn kinh doanh - bù đắp tiền đầu tư dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng, kỹ thuật, địa chỉ: Khu đô thị du lịch Cát Giá, Cát Bà - Hải Phòng. Lãi suất cho vay trong hạn: áp dụng lãi suất cố định 7,5% trong suốt thời gian vay. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng. Tài sản cầm cố: Hợp đồng tiền gửi rút gốc linh hoạt số 0026/2016/DDO/HĐTG đứng tên Công ty CP Dầu tư và Phát triển du lịch Vinacorex, giá trị: 57,6 tỷ đồng, lãi suất: 5,5%/năm, kỳ hạn 1 tháng, ngày giá trị: 10/06/2016, ngày đến hạn 10/07/2016 tại GP Bank Đông Đô. Giá trị Hợp đồng tiền gửi tại thời điểm hiện tại là 27,7 tỷ đồng. Khoản vay đã được tái toán hết trong năm 2016.

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 31/12/2016

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 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 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

01/01/2016

	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ du lịch Nam Phương	-	1.000.000.000
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	01/01/2016
	VND	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	01/01/2016
	VND	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	01/01/2016
	VND	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.

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 31/12/2016

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)

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		192.800.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	39.097.560.000	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		48.910.670.000
Vốn của các đối tượng khác	79.191.770.000	79.191.770.000		79.191.770.000
Cộng	360.000.000.000	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 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
<i>Ngoại tệ các loại</i>	201,58	202,68
Tiền USD	201,58	202,68

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2016	Năm 2015
	VND	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	Năm 2015
	VND	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	Năm 2015
	VND	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	Năm 2015
	VND	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	Năm 2015
	VND	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/HĐMBTSDG 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	Năm 2015
	VND	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	Năm 2015
	VND	VND
<i>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</i>	<i>603.129.351</i>	<i>1.141.096.159</i>
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
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>	<i>6.976.732.243</i>	<i>7.620.926.462</i>
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	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	370.600.285	204.523.913
Chi phí nhân công	3.140.140.964	4.766.265.549
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	Năm 2015
	VND	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
<i>Các khoản phạt hành chính, thuế và BHXH</i>	<i>15.684.223</i>	<i>820.396</i>
<i>Lương năm 2014 chưa chi hết</i>	<i>-</i>	<i>210.930.632</i>
<i>Chi phí trợ cấp mất việc làm phát sinh từ năm 2010 trở về trước</i>	<i>61.513.500</i>	<i>-</i>
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	Năm 2015
	VND	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	Năm 2015
	VND	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

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

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Ống sợi Thủy 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	Năm 2015
	VND	VND
Phí bảo lãnh vay ngân hàng được vốn hóa vào Chi phí XDCBDD Dự án Khu Đô thị Du lịch Cát 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	Năm 2015
	VND	VND
Lương và các khoản phụ cấp	771.651.820	980.060.000

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2016	01/01/2016
	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
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 thủy tinh Vinaconex	254.564.763	254.564.763
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	-	2.591.608
Công ty CP Kinh doanh Vinaconex	71.995.000	71.995.000

CÔNG TY CP 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 31/12/2016

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)

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

	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Bù trừ	Đơn vị tính: VND
Tài sản				Cộng
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	Đơn vị tính: VND
Tài sản				Cộng
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

	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Doanh thu khác	Đơn vị tính: VND
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	Đơn vị tính: VND
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	Tổng 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	Tổng 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



Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trung Thành