

**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 31/12/2015



HÀ NỘI, THÁNG 02 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
Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

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 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	11 - 37

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 tháng 12 năm 2015.

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 31/12/2015 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 Phạm Văn Thành	Thành viên
Ông Nguyễn Phúc Hường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/03/2015)
Ông Trương Quang Minh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/03/2015)

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
Ông Trần Quốc Mạnh	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/09/2015)

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.

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 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 28 tháng 01 năm 2016

Số: 56 -16/BC-TC/IV-VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 02 năm 2016

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 28/01/2016, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2015, 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 31/12/2015, 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 công ty gặp nhiều khó khăn làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty, đặc biệt là khả năng thanh toán nợ đến hạn trong năm 2015. 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 liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số IV.1 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 - hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được trình bày lại theo hướng dẫn của Thông tư 200 cho phù hợp với số liệu của năm tài chính này. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



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 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		24.685.007.063	26.353.861.525
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	4.160.320.019	2.814.790.884
1 Tiền	111		1.082.424.864	2.342.751.935
2 Các khoản tương đương tiền	112		3.077.895.155	472.038.949
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	91.504.031	129.728.831
1 Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(174.557.392)	(136.332.592)
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.103.379.222	13.162.672.878
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	1.075.520.313	1.564.258.516
2 Trả trước cho người bán	132	V.4.	5.695.658.558	5.476.572.725
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	6.457.200.351	7.246.841.637
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	-	743.604.411
1 Hàng tồn kho	141		-	743.604.411
V Tài sản ngắn hạn khác	150		8.329.803.791	9.503.064.521
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10.	-	44.081.615
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.483.845.431	5.613.392.543
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	3.845.958.360	3.845.590.363
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		863.923.751.941	853.982.868.885
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		46.112.964.983	50.291.895.414
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.11.	46.112.964.983	50.271.395.428
- Nguyên giá	222		63.911.687.394	67.057.914.394
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.798.722.411)	(16.786.518.966)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	20.499.986
- Nguyên giá	228		349.002.850	349.002.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(349.002.850)	(328.502.864)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	776.157.920.617	760.362.939.153
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		553.489.250.484	556.562.869.378
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		222.668.670.133	203.800.069.775
IV Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V Tài sản dài hạn khác	260		41.652.866.341	43.328.034.318
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	41.633.850.956	43.309.018.933
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19.015.385	19.015.385
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		888.608.759.004	880.336.730.410

(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 2015

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

01/01/2015

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
C NỢ PHẢI TRẢ	300		582.245.315.166	576.689.573.980
I Nợ ngắn hạn	310		427.772.483.152	389.932.156.683
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	67.249.830.377	70.593.180.831
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	16.000.500.000	75.446.000
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	136.301.281.809	139.113.616.999
4 Phải trả người lao động	314		1.595.657.016	2.194.721.941
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	40.570.283.091	65.280.956.477
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	971.779.344	-
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	104.872.027.348	110.127.393.768
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12.	57.820.000.000	120.000.000
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.391.124.167	2.426.840.667
II Nợ dài hạn	330		154.472.832.014	186.757.417.297
3 Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16.	55.872.832.014	19.692.731.273
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12.	98.600.000.000	167.064.686.024
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		306.363.443.838	303.647.156.430
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	306.363.443.838	303.647.156.430
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		(61.212.149.188)	(63.928.436.596)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(63.928.436.596)	(65.951.277.349)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.716.287.408	2.022.840.753
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		888.608.759.004	880.336.730.410

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2016

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

(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 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	25.701.189.173	41.570.296.938
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		25.701.189.173	41.570.296.938
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	15.194.089.124	29.051.865.460
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.507.100.049	12.518.431.478
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	183.648.448	195.179.646
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	55.501.503	60.658.325
Chi phí lãi vay	23		13.500.000	114.073.177
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	1.141.096.159	1.428.904.380
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	7.620.926.462	9.113.737.624
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		1.873.224.373	2.110.310.795
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	2.112.768.613	17.536.509
12 Chi phí khác	32	VI.6.	1.269.705.578	23.219.808
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		843.063.035	(5.683.299)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.716.287.408	2.104.627.496
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		2.716.287.408	2.104.627.496
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	77,08	59,72

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2016

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

(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 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.716.287.408	2.104.627.496
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		3.064.659.557	3.549.807.688
- Các khoản dự phòng	03		38.224.800	(556.386.082)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.207.891.958)	(195.072.793)
- Chi phí lãi vay	06		13.500.000	141.121.911
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.624.779.807	5.044.098.220
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.188.840.768	2.552.598.114
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.817.223.305	3.233.892.729
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.565.061.431	8.229.376.910
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.719.249.592	2.571.945.315
- Tiền lãi vay đã trả	14		(54.000.000)	(4.000.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(19.015.385)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.454.428
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13.861.154.903	21.611.350.331
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		(3.994.757.757)	(23.140.162.697)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.067.161.672	690.216.351
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		176.656.341	194.965.940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.750.939.744)	(22.254.980.406)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	2.950.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.764.686.024)	(2.700.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.764.686.024)	250.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		1.345.529.135	(393.630.075)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.814.790.884	3.208.420.959
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	4.160.320.019	2.814.790.884

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2016

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



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

Mẫu số B09 - DN

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 0103022823 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 0103022823 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
Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

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:

Mẫu số B09 - 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)*

- 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 khoản 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
Tel: (84 - 4) 3 974 9232 Fax: (84 - 4) 3 974 9231
- 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

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"), hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2014 đã được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc so sánh số liệu của năm tài chính này.

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 phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật Kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 - Chuẩn mực chung.

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.

Áp dụng hướng dẫn kế toán

Mẫu số B09 - 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)***Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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 bù trừ khi tổng hợp báo cáo tài chính.

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31/12/2015

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động để có thể thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn trả. 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. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Các kế hoạch của Ban Tổng giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Quy hoạch cục bộ đối với các khu đất A3, B5, H1 và khu bãi tắm MN-09 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà để đảm bảo tạo nguồn tài chính cần thiết và triển khai nhanh hơn việc thực hiện Dự án đã được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 10/04/2014 "Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và ban hành Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch Cái Giá tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải".
- Phương án đầu tư và kinh doanh Khu biệt thự song lập/nhà liền kề A3 - Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà đã được phê duyệt theo Nghị quyết số 0011/NQ-VITC-ĐTKD ngày 29/05/2014 của Hội đồng quản trị Công ty.
- Năm 2015 Công ty tiếp tục triển khai đầu tư vào Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà.
- Ngày 20 tháng 11 năm 2014 Công ty đã ký Phụ lục hợp đồng tín dụng với Sở giao dịch Ngân hàng Agribank về việc: Cơ cấu lại nợ vay, nợ lãi vay để đảm bảo kế hoạch cân đối lưu chuyển tiền trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

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)

- Chuyển nhượng một số quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho một số nhà thầu để đảm bảo khả năng trả nợ cho nhà thầu.
- Tiếp tục tìm kiếm các nhà đầu tư để cùng đầu tư vào Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà.

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 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, 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.

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.

Mẫu số B09 - 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. 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 31/12/2015, 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 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 và 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.

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.

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 thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Mẫu số B09 - 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)

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, thiết bị truyền dẫn	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 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 và 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.

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 cố 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 Giã 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 2013, Công ty tạm ngừng việc vốn hóa chi phí đi vay vào Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giã, huyện Cát Hải do quá trình đầu tư xây dựng cơ bản dở dang bị gián đoạn, dự án bắt đầu được triển khai lại từ tháng 5/2014. Công ty đã thực hiện vốn hóa toàn bộ chi phí đi vay phát sinh trong năm 2014 với giá trị 19.254.896.854 đồng vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án và được Kiểm toán Nhà nước chấp nhận toàn bộ tại Báo cáo Kiểm toán Báo cáo tài chính, các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn và tài sản Nhà nước năm 2014 ngày 24/08/2015. Năm 2015, Công ty tiếp tục vốn hóa chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng vào công trình này với tổng số tiền là 17.904.459.249 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: 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 và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Mẫu số B09 - 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)*

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 giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và 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 và các chi phí trả trước khác. 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 và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Chi phí phải trả ngắn hạn là khoản trích trước chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công/cung cấp dịch vụ cho Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá 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.

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 2013, Công ty tạm ngừng việc vốn hóa chi phí đi vay vào Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá, huyện Cát Hải do quá trình đầu tư xây dựng cơ bản dở dang bị gián đoạn, dự án bắt đầu được triển khai lại từ tháng 5/2014. Năm 2015, Công ty tiếp tục vốn hóa chi phí lãi vay và phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng với tổng số tiền là 17.904.459.249 đồng.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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)

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Quỹ khác 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 lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản, doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và doanh thu từ dịch vụ kinh doanh và cho thuê khách sạn và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán 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 phần 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 bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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 từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, 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 của Công ty là khoản thu nhập từ thanh lý tài sản cố định, tiền thiết kế lập dự toán, cải tạo sửa chữa biệt thự theo yêu cầu của khách hàng và thu nhập khác.

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn bán bất động sản được xác định dựa trên đơn giá $1m^2$ từng khu do Công ty tính toán trên "Bảng tổng hợp tổng mức đầu tư các giai đoạn đầu tư và giá vốn từng khu" nhân với số m^2 của từng khu chuyển giao cho khách hàng trong năm tài chính.

Giá vốn bán thành phẩm và hàng hóa được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng hàng hoá xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

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.

19. 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.

20. 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 22% trên lợi nhuận chịu thuế. Năm 2015 Công ty tiếp tục thực hiện việc chuyển lỗ từ các năm tài chính trước nên không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

Thuế khác

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền	1.082.424.864	2.342.751.935
<i>Tiền mặt</i>	<i>46.713.435</i>	<i>205.084.080</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>1.035.711.429</i>	<i>2.137.667.855</i>
<i>Tiền VND</i>	<i>1.031.298.031</i>	<i>2.133.344.480</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	961.247.746	1.464.008.896
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Thăng Long	-	1.250.734
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long	-	7.216.403
Công ty CP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	-	(91.353)
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu - CN Đông Đô	50.097.322	395.357.119
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	2.516.721	2.974.570
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương (Hải Phòng)	285.962	284.515
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	205.395.812
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Cát Bà	-	1.600.354
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương (Khách sạn Holiday View)	17.150.280	55.347.430
<i>Tiền USD</i>	<i>4.413.398</i>	<i>4.323.375</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	4.413.398	4.323.375
Các khoản tương đương tiền	3.077.895.155	472.038.949
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu Chi nhánh Đông Đô	3.077.895.155	472.038.949
Cộng	4.160.320.019	2.814.790.884

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	1.075.520.313	1.075.520.313	1.564.258.516	1.564.258.516
Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco	690.609.974	690.609.974	690.609.974	690.609.974
Công ty CP Xây dựng số 1	-	-	441.466.944	441.466.944
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	269.910.339	269.910.339	432.181.598	432.181.598

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

Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

		31/12/2015		01/01/2015			
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh							
Tổng giá trị cổ phiếu							
		266.061.423	91.504.031	(174.557.392)	266.061.423	129.817.700	(136.332.592)
	Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương	266.061.423	91.504.031	(174.557.392)	266.061.423	129.817.700	(136.332.592)
Mã chứng khoán:							
CTN		1.828.825	150.000	(1.678.825)	1.828.825	342.000	(1.486.825)
HPG		229.131	229.131	-	229.131	318.000	-
ITA		260.698.152	88.704.000	(171.994.152)	260.698.152	126.720.000	(133.978.152)
KDC		325.927	170.100	(155.827)	325.927	299.400	(26.527)
SDT		1.284.226	556.800	(727.426)	-	-	-
SNG		-	-	-	1.284.226	753.600	(530.626)
VTV		1.695.162	1.694.000	(1.162)	1.695.162	1.384.700	(310.462)

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	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<i>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>5.695.658.558</i>	<i>5.476.572.725</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	372.972.266
Trả trước cho người bán khác	2.551.753.292	2.573.455.459

5. Phải thu khác	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>6.457.200.351</i>	<i>1.125.000.000</i>	<i>7.246.841.637</i>	<i>1.125.000.000</i>
Phải thu khác	5.878.558.599	1.125.000.000	6.127.774.366	1.125.000.000
Công ty cổ phần 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	2.942.531.658	-	3.191.747.425	-
Tạm ứng	578.641.752	-	1.119.067.271	-
Đàm Ngọc Thu	49.386.859	-	66.630.000	-
Dương Đức Vinh	137.526.000	-	322.326.000	-
Nguyễn Hoàng Anh	192.780.800	-	174.717.800	-
Nguyễn Xuân Hải	58.752.040	-	97.224.440	-
Vũ Thế Huynh	25.000.000	-	25.000.000	-
Dương Anh Tuấn	33.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	82.196.053	-	433.169.031	-
Cộng	6.457.200.351	1.125.000.000	7.246.841.637	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	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi</i>	<i>1.125.000.000</i>	<i>-</i>	<i>1.125.000.000</i>	<i>-</i>
Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-

7. Hàng tồn kho	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	159.272.483	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	23.708.015	-
Thành phẩm	-	-	560.623.913	-
Cộng	-	-	743.604.411	-

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)

8. Tài sản dở dang dở dang dài hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	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 (*)	553.489.250.484	553.489.250.484	556.562.869.378	556.562.869.378
Cộng	553.489.250.484	553.489.250.484	556.562.869.378	556.562.869.378
b, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà (*)	222.667.350.133	222.667.350.133	203.798.749.775	203.798.749.775
Dự án sau Khách sạn Holiday view	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000
Cộng	222.668.670.133	222.668.670.133	203.800.069.775	203.800.069.775

(*): 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).

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Đơn vị tính: VND		
	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2015	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Số dư ngày 31/12/2015	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2015	42.530.450	285.972.414	328.502.864
Khấu hao trong năm	-	20.499.986	20.499.986
Số dư ngày 31/12/2015	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2015	-	20.499.986	20.499.986
Tại ngày 31/12/2015	-	-	-

10. Chi phí trả trước

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a, Ngắn hạn	-	44.081.615
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	-	44.081.615
b, Dài hạn	41.633.850.956	43.309.018.933
Lợi thế thương mại	2.062.360.404	2.096.957.316
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	2.256.848.602	821.580.787
Chi phí thương hiệu nhượng quyền	37.150.000.000	40.150.000.000
Chi phí cải tạo sửa chữa văn phòng 17T5	101.648.927	237.180.830
Chi phí trả trước dài hạn khác	62.993.023	3.300.000
Cộng	41.633.850.956	43.353.100.548

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

Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2015	57.335.400.837	4.271.012.626	4.000.288.369	234.240.248	1.216.972.314	67.057.914.394
Mua trong năm	-	-	-	-	117.210.000	117.210.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.020.000.000)	(1.505.635.000)	-	(737.802.000)	(3.263.437.000)
Số dư ngày 31/12/2015	57.335.400.837	3.251.012.626	2.494.653.369	234.240.248	596.380.314	63.911.687.394
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2015	10.945.308.578	2.392.294.610	2.301.209.764	234.240.248	913.465.767	16.786.518.966
Khấu hao trong năm	2.213.226.020	236.557.478	486.031.407	-	108.344.666	3.044.159.571
Thanh lý, nhượng bán	-	(406.016.667)	(1.038.567.089)	-	(587.372.370)	(2.031.956.126)
Số dư ngày 31/12/2015	13.158.534.598	2.222.835.421	1.748.674.082	234.240.248	434.438.063	17.798.722.411
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2015	46.390.092.259	1.878.718.016	1.699.078.606	-	303.506.547	50.271.395.428
Tại ngày 31/12/2015	44.176.866.239	1.028.177.205	745.979.288	-	161.942.251	46.112.964.983

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.159.004.038 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

Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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. Vay và nợ thuê tài chính

	Trong năm				01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Vay ngắn hạn	57.820.000.000	57.820.000.000	57.700.000.000	-	120.000.000	120.000.000
Nguyễn Thị Trường (1)	120.000.000	120.000.000	-	-	120.000.000	120.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (2)	57.700.000.000	57.700.000.000	57.700.000.000	-	-	-
b, Vay dài hạn	98.600.000.000	98.600.000.000	-	68.464.686.024	167.064.686.024	167.064.686.024
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch (3)	98.600.000.000	98.600.000.000	-	68.014.686.024	166.614.686.024	166.614.686.024
Trần Quốc Mạnh	-	-	-	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Hà Thị Miên	-	-	-	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Nguyễn Đức Giảng	-	-	-	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Đinh Văn Quân	-	-	-	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Vũ Thị Lân	-	-	-	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Hoàng Thị Tố Long	-	-	-	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Xuân Tuấn	-	-	-	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Hoàng Thanh Hương	-	-	-	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Phạm Thị Kim Thu	-	-	-	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Cộng	156.420.000.000	156.420.000.000	57.700.000.000	68.464.686.024	167.184.686.024	167.184.686.024

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

Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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)

- (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.
- (3): 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 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 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 8994/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.
 - Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ số dư có trên tài khoản tiền gửi của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch và tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, Công ty đã ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ dự án). Tổng giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp khoản vay là 448.856.055.580 đồng.

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. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	67.249.830.377	67.249.830.377	70.593.180.831	70.593.180.831
Công ty Cổ phần Kỹ thuật điện Sông Đà	3.971.791.144	3.971.791.144	4.471.791.144	4.471.791.144
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	6.494.417.468	6.494.417.468	5.158.062.006	5.158.062.006
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình Hạ tầng	3.376.759.742	3.376.759.742	3.376.759.742	3.376.759.742
Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - BQP	12.770.282.017	12.770.282.017	12.770.282.017	12.770.282.017
Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh	9.251.278.169	9.251.278.169	17.116.136.519	17.116.136.519
Công ty CP Đầu tư XD 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	11.114.026.018	11.114.026.018	8.085.890.645	8.085.890.645
Các đối tượng khác	11.932.918.340	11.932.918.340	11.275.901.279	11.275.901.279
Cộng	67.249.830.377	67.249.830.377	70.593.180.831	70.593.180.831

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

14. Người mua trả tiền trước

31/12/2015

01/01/2015

VND

VND

a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	16.000.500.000	75.446.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ du lịch Nam Phương	15.000.000.000	-
Các đối tượng khác	1.000.000.000	-
	500.000	75.446.000

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2015
a, Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	62.336.271	78.319.362	140.655.633	-
Thuế thu nhập cá nhân	219.955.752	250.169.078	167.997	469.956.833
Thuế tài nguyên	647.076	-	-	647.076
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế khác	138.830.677.900	117.210.000	3.117.210.000	135.830.677.900
Cộng	139.113.616.999	448.698.440	3.261.033.630	136.301.281.809
b, Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.843.058.360	-	-	3.843.058.360
Thuế thu nhập cá nhân	2.532.003	(2.332.003)	(2.700.000)	2.900.000
Cộng	3.845.590.363	(2.332.003)	(2.700.000)	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)

16. Chi phí phải trả	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a, Ngắn hạn	40.570.283.091	65.280.956.477
Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam	2.578.889.480	2.578.889.480
Công ty CP Xây dựng Giao thông I	12.912.120.057	12.912.120.057
Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco	1.320.865.420	1.320.865.420
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Sông Hồng	-	1.528.957.688
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	1.624.459.992
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	1.185.157.352	1.185.157.352
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)	-	21.388.650.465
Trung tâm Tư vấn ĐTPT cơ sở hạ tầng Giao thông vận tải	2.626.176.930	2.626.176.930
Các khoản trích trước khác	5.015.917.531	6.063.759.716
b, Dài hạn	55.872.832.014	19.692.731.273
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - SGD (*)	55.872.832.014	19.692.731.273
Cộng	96.443.115.105	84.973.687.750

(*): Theo Biên bản làm việc ngày 23/10/2015, 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 4/2017 cho đến quý 4/2020.

17. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Ngắn hạn	971.779.344	-
Doanh thu cho thuê khách sạn nhận trước	971.779.344	-
Cộng	971.779.344	-

18. Phải trả khác	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a, Ngắn hạn	104.872.027.348	110.127.393.768
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	46.406.252.185
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	4.149.270.412	3.348.033.592
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	5.263.483.550	3.564.423.775
Khách hàng mua tài sản gắn liền với đất Khu dịch vụ 2	-	1.763.636.364
Các khoản phải trả khác	1.294.567.934	2.185.047.852
Cộng	104.872.027.348	110.127.393.768

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

Tel: (84-4) 6281 5347 Fax: (84-4) 6281 5349

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	A	1	2	3	7	Cộng
		Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Số dư tại ngày 01/01/2014		360.000.000.000	10.996.500.000	(19.628.513.946)	(65.951.277.349)	285.416.708.705
- Lãi trong năm trước		-	-	-	2.104.627.496	2.104.627.496
- Giảm khác		-	-	-	(81.786.743)	(81.786.743)
Số dư tại ngày 31/12/2014		360.000.000.000	10.996.500.000	(19.628.513.946)	(63.928.436.596)	287.439.549.458
- Tăng vốn trong năm nay		-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay		-	-	-	2.716.287.408	2.716.287.408
- Giảm khác		-	-	-	-	-
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

19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	192.800.000.000	192.800.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	39.097.560.000	39.097.560.000
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	48.910.670.000	48.910.670.000
Vốn của các đối tượng khác	79.191.770.000	79.191.770.000
Cộng	360.000.000.000	360.000.000.000

Mẫu số B 09 - DN

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

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

19.3 Các khoản giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Năm 2015 VND	Năm 2014 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	-	-

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2015 Cổ phiếu	01/01/2015 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
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	760.000	760.000
- Cổ phiếu phổ thông	760.000	760.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.240.000	35.240.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.240.000	35.240.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

19.5 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

19.6 Các quỹ của doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2015	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2015
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)

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2015	01/01/2015
<i>Ngoại tệ các loại</i>	202,681	202,50
Tiền USD	202,681	202,50

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

1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<i>a) Doanh thu</i>			
	Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và các dịch vụ khác	1.312.877.816	-
	Doanh thu bất động sản	20.203.024.324	26.762.430.000
	Doanh thu cho thuê và kinh doanh khách sạn	4.185.287.033	14.366.621.914
	Doanh thu hoạt động khác	-	441.245.024
	Cộng	25.701.189.173	41.570.296.938
2.	Giá vốn hàng bán	Năm 2015 VND	Năm 2014 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	16.167.415.973
	Giá vốn cho thuê và kinh doanh khách sạn	4.164.597.923	12.526.573.472
	Giá vốn hoạt động khác	-	357.876.015
	Cộng	15.194.089.124	29.051.865.460
3.	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
	Lãi tiền gửi ngân hàng	183.245.225	194.570.303
	Lãi từ bán chứng khoán	-	502.490
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	313.200	-
	Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	90.023	106.853
	Cộng	183.648.448	195.179.646
4.	Chi phí tài chính	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
	Chi phí lãi vay	13.500.000	141.121.911
	Lỗ do bán chứng khoán	-	472.315.951
	Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	38.224.800	(556.386.082)
	Chi phí tài chính khác	3.776.703	3.606.545
	Cộng	55.501.503	60.658.325
5.	Thu nhập khác	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	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 dự toán cải tạo sửa chữa biệt thự mẫu 10 lô BT4-18,19	13.636.364	-
	Thu nhập khác	22.531.041	17.536.509
	Cộng	2.112.768.613	17.536.509

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 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí thanh lý TSCĐ	1.252.736.137	-
Chi phí thiết kế và lập dự toán cải tạo sửa chữa biệt thự mẫu 10 lô BT4-18,19	13.636.364	-
Chi phí khác	3.333.077	23.219.808
Cộng	1.269.705.578	23.219.808
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
<i>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</i>	1.141.096.159	1.428.540.380
Chi phí nhân viên bán hàng	644.682.451	946.944.119
Chi phí vật liệu bao bì	-	38.534.407
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	52.085.419
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.160.227	97.853.377
Chi phí bằng tiền khác	376.253.481	293.123.058
<i>Các khoản chi phí QLDN phát sinh trong năm</i>	7.620.926.462	9.113.737.624
Chi phí nhân viên quản lý	3.108.983.471	3.625.192.864
Chi phí vật liệu quản lý	-	9.767.489
Chi phí đồ dùng văn phòng	24.254.019	57.377.752
Chi phí khấu hao TSCĐ	398.514.161	508.228.201
Thuế, phí và lệ phí	4.680.000	3.475.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.739.242.953	4.564.498.794
Chi phí bằng tiền khác	345.251.858	345.197.524
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	204.523.913	12.673.701.655
Chi phí nhân công	4.766.265.549	3.770.220.275
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.064.659.557	3.549.807.688
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.491.543.717	4.581.145.185
Chi phí khác bằng tiền	605.164.805	213.913.145
Cộng	14.132.157.541	24.788.787.948
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Tổng thu nhập phát sinh trong kỳ	27.997.606.234	41.783.013.093
Tổng chi phí phát sinh trong kỳ	25.281.318.826	39.678.385.597
Chi phí không được trừ	211.751.028	735.792.531
Các khoản phạt hành chính, thuế và BHXH	820.396	10.115.323
Lương năm 2013 chưa chi hết	-	725.677.208
Lương năm 2014 chưa chi hết	210.930.632	-

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)

Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	25.069.567.798	38.942.593.066
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.928.038.436	2.840.420.027
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	313.200	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	313.200	-
Chuyển lỗ	(2.927.725.236)	(2.840.420.027)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.716.287.408	2.104.627.496
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	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.716.287.408	2.104.627.496
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	77,08	59,72

VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng****Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:**

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường: 10.764.686.024 đồng

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 khóa 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 31/12/2015.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan:****Bên liên quan**

Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
 CN Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vinaconex - UPGC
 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaconex Hải Dương
 Công ty CP Ống sợi Thủy Tinh Vinaconex
 Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam
 Công ty CP Kinh doanh Vinaconex
 Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX
 Công ty CP Xây dựng số 1
 Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX
 Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 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)

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Phí bảo lãnh vay ngân hàng được vốn hóa vào Chi phí XDCBDD Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá, Cát Bà		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.113.008.973	3.139.231.195
Số dư với các bên liên quan:		
	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Các khoản phải thu	646.137.688	1.096.843.337
Phải thu khách hàng	26.018.396	467.485.340
Công ty CP Xây dựng số 1	-	441.466.944
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	26.018.396	26.018.396
Phải thu khác	620.119.292	629.357.997
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaconex Hải Dương	79.777.079	79.777.079
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 Xây dựng số 1	-	9.238.705
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	107.741.577	107.741.577
Các khoản phải trả	50.083.018.162	47.791.897.680
Phải trả người bán	18.095.589.810	14.825.295.699
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	129.242.000
Công ty CP Ống sợi Thủy Tinh Vinaconex	254.564.763	254.564.763
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	2.591.608	-
Công ty CP Kinh doanh Vinaconex	71.995.000	71.995.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	528.717.600	528.717.600
Công ty CP Xây dựng số 1	441.304.312	1.079.285.059
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	11.114.026.018	8.085.890.645
Chi phí phải trả	3.067.428.352	4.046.601.981
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaconex Hải Dương	-	877.547.877
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX	1.882.271.000	1.882.271.000
Công ty CP Xây dựng số 1	-	101.625.752
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	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 tại ngày 31/12/2015

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

Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2015

	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Bù trừ	Đơn vị tính: VND
Tài sản				Tổng cộng
Tài sản bộ phận	880.205.170.058	48.846.533.842	(48.714.973.490)	880.336.730.410
Tổng tài sản	880.205.170.058	48.846.533.842	(48.714.973.490)	880.336.730.410
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	576.594.412.972	48.810.134.498	(48.714.973.490)	576.689.573.980
Tổng nợ phải trả	576.594.412.972	48.810.134.498	(48.714.973.490)	576.689.573.980

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 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	Cộng
Giá vốn hàng bán	9.978.404.026	4.164.597.923	1.051.087.175	25.701.189.173
Lãi gộp	10.224.620.298	20.689.110	261.790.641	15.194.089.124
				10.507.100.049

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm 2014

	Bất động sản	Cho thuê và KD khách sạn	Doanh thu khác	Đơn vị tính: VND
Doanh thu thuần	26.762.430.000	14.366.621.914	441.245.024	Cộng
Giá vốn hàng bán	16.167.415.973	12.526.573.472	357.876.015	41.570.296.938
Lãi gộp	10.595.014.027	1.840.048.442	83.369.009	29.051.865.460
				12.518.431.478

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. 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.12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu/ các cổ đông/ Tập đoàn (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Công nợ tài chính

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Các khoản vay	156.420.000.000	167.184.686.024
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	4.160.320.019	2.814.790.884
Nợ thuần	152.259.679.981	164.369.895.140
Vốn chủ sở hữu	306.363.443.838	303.647.156.430
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	50%	54%

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

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.160.320.019	2.814.790.884
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.407.720.664	7.686.100.153
Các khoản đầu tư tài chính	91.504.031	129.728.831
Cộng	10.659.544.714	10.630.619.868
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	156.420.000.000	167.184.686.024
Phải trả người bán và phải trả khác	172.121.857.725	180.720.574.599
Chi phí phải trả	96.443.115.105	84.973.687.750
Cộng	424.984.972.830	432.878.948.373

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 tỷ giá hối đoái, 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 năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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.

31/12/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	172.121.857.725	-	172.121.857.725
Chi phí phải trả	40.570.283.091	55.872.832.014	96.443.115.105
Các khoản vay	57.820.000.000	98.600.000.000	156.420.000.000
01/01/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	180.720.574.599	-	180.720.574.599
Chi phí phải trả	65.280.956.477	19.692.731.273	84.973.687.750
Các khoản vay	120.000.000	167.064.686.024	167.184.686.024

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.

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)

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
	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
01/01/2015	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.814.790.884	-	2.814.790.884
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.686.100.153	-	7.686.100.153
Các khoản đầu tư tài chính	129.728.831	-	129.728.831

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Và, như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01/01/2015, Công ty đã áp dụng Thông tư 200, hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được phân loại, trình bày lại. Chi tiết số liệu được phân loại, trình bày lại như sau:

Chỉ tiêu	31/12/2014		
	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại VND
Đầu tư ngắn hạn	266.061.423	(266.061.423)	-
Chứng khoán kinh doanh	-	266.061.423	266.061.423
Các khoản phải thu khác	6.127.774.366	(6.127.774.366)	-
Phải thu ngắn hạn khác	-	7.246.841.637	7.246.841.637
Tài sản ngắn hạn khác	1.119.067.271	(1.119.067.271)	-
Hàng tồn kho	557.306.473.789	(556.562.869.378)	743.604.411
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	556.562.869.378	556.562.869.378
Vay và nợ ngắn hạn	120.000.000	(120.000.000)	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	120.000.000	120.000.000
Vay và nợ dài hạn	167.064.686.024	(167.064.686.024)	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	167.064.686.024	167.064.686.024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	360.000.000.000	(360.000.000.000)	-
Vốn góp của chủ sở hữu	-	360.000.000.000	360.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	5.743.183.230	5.621.797.965	11.364.981.195
Quỹ dự phòng tài chính	5.621.797.965	(5.621.797.965)	-

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2016

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Phạm Thị Thu Hương



Lê Văn Huy



Nguyễn Trung Thành