



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN BKR INTERNATIONAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

**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 31/12/2014

Trụ sở chính: Tầng 11 tòa nhà Sông Đà
Số 165, đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy - Hà Nội
ĐT: 04. 62 670 491/492/493 Fax: 04.62 670 494
Website: www.vae.com.vn

Chi nhánh: Số 15/4 Nguyễn Huy Tưởng
Phường 6, quận Bình Thạnh - TP. Hồ Chí Minh
ĐT: 08. 6294 1117/6252 1818 Fax: 08. 6294 1119

**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 31/12/2014



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 2014.

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 31/12/2014 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

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
Ông Trần Quốc Mạnh	Phó Tổng giám đốc

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.

3-C
FY
ƯU H
INH C
1M
P. X

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 06 tháng 02 năm 2015

Số: 47 -15/BC-TC/IV-VAE

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2015

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 06/02/2015, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2014, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ


Như đã trình bày tại Thuyết minh số IV.6 và IV.12.2 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, năm 2014 Công ty triển khai lại Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà và đã thực hiện việc vốn hóa toàn bộ chi phí đi vay phát sinh trong năm vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án này là chưa phù hợp với tiến độ thực tế của Dự án.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2014, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo kiểm toán được lập thành sáu (06) bản bằng tiếng Việt. Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex giữ 05 bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 01 bản. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.




Phạm Ngọc Toàn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2013-034-1



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

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		582.935.746.288	589.329.507.904
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	2.814.790.884	3.208.420.959
1 Tiền	111		2.342.751.935	708.420.959
2 Các khoản tương đương tiền	112		472.038.949	2.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	129.728.831	263.559.100
1 Đầu tư ngắn hạn	121		266.061.423	956.277.774
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(136.332.592)	(692.718.674)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.043.605.607	14.686.559.213
1 Phải thu khách hàng	131		1.564.258.516	1.335.179.691
2 Trả trước cho người bán	132		5.476.572.725	7.508.161.790
5 Các khoản phải thu khác	135	V.03	6.127.774.366	6.968.217.732
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140		557.306.473.789	560.540.366.518
1 Hàng tồn kho	141	V.04	557.306.473.789	560.540.366.518
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.641.147.177	10.630.602.114
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		44.081.615	121.495.735
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.613.392.543	5.922.540.645
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	3.864.605.748	3.924.845.103
4 Tài sản ngắn hạn khác	158		1.119.067.271	661.720.631
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		297.400.984.122	280.310.219.228
II. Tài sản cố định	220		254.091.965.189	234.506.669.100
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	50.271.395.428	53.771.152.633
- Nguyên giá	222		67.057.914.394	67.057.914.394
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.786.518.966)	(13.286.761.761)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.07	20.499.986	70.550.469
- Nguyên giá	228		349.002.850	364.002.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(328.502.864)	(293.452.381)
4 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	203.800.069.775	180.664.965.998
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		43.309.018.933	45.803.550.128
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	43.309.018.933	45.803.550.128
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		880.336.730.410	869.639.727.132

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này.)

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		576.689.573.980	568.015.411.455
I. Nợ ngắn hạn	310		409.624.887.956	419.851.098.323
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10	120.000.000	19.332.742.892
2 Phải trả người bán	312		70.593.180.831	76.135.234.643
3 Người mua trả tiền trước	313		75.446.000	76.010.728
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	139.113.616.999	139.137.583.459
5 Phải trả người lao động	315		2.194.721.941	1.800.022.852
6 Chi phí phải trả	316	V.12	84.973.687.750	76.572.426.757
9 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.13	110.127.393.768	104.370.236.325
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.426.840.667	2.426.840.667
II. Nợ dài hạn	330		167.064.686.024	148.164.313.132
3 Phải trả dài hạn khác	333		-	62.370.000
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.14	167.064.686.024	148.101.943.132
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		303.647.156.430	301.624.315.677
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	303.647.156.430	301.624.315.677
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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 (*)	414		(19.628.513.946)	(19.628.513.946)
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		5.743.183.230	5.743.183.230
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		5.621.797.965	5.621.797.965
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		4.842.625.777	4.842.625.777
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(63.928.436.596)	(65.951.277.349)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	440		880.336.730.410	869.639.727.132

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này.)

Mẫu số B01 - DN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

CHỈ TIÊU	ĐVT	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
1. Tài sản thuê ngoài			-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, gia công			-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi			-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý			-	-
5. Ngoại tệ các loại	USD		202,50	219,26
			<i>Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2015</i>	

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 11 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này.)

Mẫu số B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17	41.570.296.938	12.634.900.301
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.18	-	43.983.927
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.19	41.570.296.938	12.590.916.374
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.20	29.051.865.460	11.382.945.205
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		12.518.431.478	1.207.971.169
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	195.179.646	170.275.945
7 Chi phí tài chính	22	VI.22	60.658.325	23.803.382.895
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		141.121.911	20.710.653.856
8 Chi phí bán hàng	24		1.428.904.380	1.904.386.789
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.113.737.624	11.576.382.313
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		2.110.310.795	(35.905.904.883)
11 Thu nhập khác	31		17.536.509	1.858.964.958
12 Chi phí khác	32		23.219.808	1.124.621.113
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(5.683.299)	734.343.845
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.104.627.496	(35.171.561.038)
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.23	-	-
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.104.627.496	(35.171.561.038)
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.24	59,72	(998,06)

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2015

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 11 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này.)

Mẫu số B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.104.627.496	(35.171.561.038)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		3.549.807.688	3.880.612.576
- Các khoản dự phòng	03		(556.386.082)	287.946.200
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(195.072.793)	(815.230.530)
- Chi phí lãi vay	06		141.121.911	20.710.653.856
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.044.098.220	(11.107.578.936)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.552.598.114	(1.764.517.830)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.233.892.729	152.559.596
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		8.229.376.910	19.004.768.985
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.571.945.315	6.124.215.061
- Tiền lãi vay đã trả	13		(4.000.000)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(19.015.385)	(223.857.700)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2.454.428	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		21.611.350.331	12.185.589.176
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(23.140.162.697)	(27.486.187.208)
2. khác	22		-	1.593.500.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		690.216.351	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		194.965.940	132.515.633
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22.254.980.406)	(25.760.171.575)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2.950.000.000	12.003.284.634
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.700.000.000)	(100.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		250.000.000	11.903.284.634
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(393.630.075)	(1.671.297.765)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.208.420.959	4.879.718.724
Ảnh hưởng của thay đổi TGĐ quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.01	2.814.790.884	3.208.420.959

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập

Phạm Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Lê Văn Huy

Tổng giám đốc



Nguyễn Trung Thành

(Các thuyết minh từ trang 11 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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 đã có 10 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103022823 thay đổi lần thứ 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./.

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
(Theo Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty ngày 14/01/2013 thì Chi nhánh tạm dừng kinh doanh từ ngày 01/03/2013 đến ngày 01/03/2014. Từ ngày 01/03/2014 Chi nhánh hoạt động kinh doanh bình thường).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014
(tiếp theo)

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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tổng hợp.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã khắc phục được vốn lưu động để thanh toán các khoản nợ đến hạn, tuy nhiên Công ty vẫn còn 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 2014 Công ty tiếp tục triển khai đầu tư vào Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà.
- Trong 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.
- 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014
(tiếp theo)

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 Quyết định số 15/2006/QĐ - BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

Áp dụng hướng dẫn kế toán

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, các khoản ký quỹ, 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, 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.

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 Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán Fast.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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 khử trùng khi tổng hợp báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014
(tiếp theo)

2. 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 tiền gửi có thời gian đáo hạn không quá 3 tháng, và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày gửi đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Đối với việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính số dư các khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại thông qua tỷ giá của một số đơn vị ngoại tệ chủ yếu mà Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố theo tỷ giá giao dịch bình quân của các ngân hàng tại thời điểm khóa sổ lập BCTC.

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở sở hữu 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 cuối tháng. 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 lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Tại thời điểm 31/12/2014, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

4.1 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, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014
(tiếp theo)

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu 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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao <năm></u>
- 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

4.2 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 bản quyền, bằng sáng chế.

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, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 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. Kế toán 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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao <năm></u>
- Phần mềm máy tính	04
- Bản quyền, bằng sáng chế	03

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

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ lập Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

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

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, khế ước vay, chứng từ ngân hàng, phiếu thu và phiếu chi. Năm 2013, Công ty tạm ngừng việc vốn hoá 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. Năm 2014, Công ty tiếp tục triển khai, đầu tư xây dựng dự án và đã thực hiện vốn hóa toàn bộ chi phí đi vay phát sinh trong năm với giá trị 19.254.896.854 đồng vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án nêu trên.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị thương hiệu "Vinaconex" nhận được từ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

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, chi phí sửa chữa văn phòng tại 17T5 và phí dịch vụ văn phòng tại 17T5. Các chi phí này được ghi nhận 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Tại thời điểm 31/12/2014, một số khoản trích trước chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công cho Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá – Cái Bà từ năm 2012 và năm 2013 với tổng giá trị là 43.790.286.091 đồng vẫn chưa được Công ty hoàn chứng từ do quá trình quyết toán với nhà thầu thi công diễn ra chậm.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu kinh doanh bất động sản, doanh thu bán hàng hóa, kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ, khách sạn, dịch vụ ăn uống và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu kinh doanh bất động sản được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi chuyển giao các lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho khách hàng, phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 05 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu bán hàng hoá được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi chuyển giao hàng hoá cho khách hàng, phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 05 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã có nghiệm thu, thanh lý, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 04 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác". Phần công việc đã hoàn thành của dịch vụ cung cấp được xác định theo phương pháp tỷ lệ hoàn thành.

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".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ. Các khoản lãi trả chậm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, lỗ do bán chứng khoán, hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn và chi phí tài chính khác.

12. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**12.1 Ghi nhận các khoản phải thu, phải trả**

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và Hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn mua hàng của bên mua.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: Tại thời điểm 31/12/2014, Công ty không trích lập bổ sung dự phòng công nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ đã quá hạn thanh toán. Số dư khoản dự phòng trình bày trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2014 là giá trị được trích lập từ thời điểm 31/12/2013.

12.2 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 hoá 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. Năm 2014, Công ty tiếp tục triển khai, đầu tư xây dựng dự án và đã thực hiện vốn hoá toàn bộ chi phí đi vay phát sinh trong năm với giá trị 19.254.896.854 đồng vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án nêu trên.

12.3 Ghi nhận các khoản vay ngắn và dài hạn

Các khoản vay ngắn và dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, kế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được ghi nhận là vay ngắn hạn, các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được ghi nhận là vay dài hạn.

12.4 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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22% (đối với hoạt động kinh doanh bất động sản) và 20% (đối với hoạt động kinh doanh khác) trên lợi nhuận chịu thuế. Năm 2014 Công ty thực hiện chuyển lỗ của các năm trước bằng đúng lợi nhuận phát sinh trong năm 2014 nên không phát sinh nghĩa vụ thuế TNDN. Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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.

12.5 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn bán bất động sản được xác định dựa trên đơn giá 1m² từng khu do đơn vị tính toán trên "Bảng tổng hợp tổng mức đầu tư các giai đoạn đầu tư và giá vốn từng khu" nhân với số m² của từng khu chuyển giao cho khách hàng trong năm tài chính.

Giá vốn bán 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 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.