

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)

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	43.983.927
Tổng cộng	-	43.983.927

19. Doanh thu thuần bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Doanh thu bất động sản	26.762.430.000	-
Doanh thu thuần kinh doanh khách sạn	14.366.621.914	12.227.752.738
Doanh thu thuần hoạt động khác	441.245.024	363.163.636
Tổng cộng	41.570.296.938	12.590.916.374

20. Giá vốn bán hàng

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	16.167.415.973	-
Giá vốn kinh doanh khách sạn	12.526.573.472	11.166.555.313
Giá vốn hoạt động khác	357.876.015	216.389.892
Tổng cộng	29.051.865.460	11.382.945.205

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	194.570.303	158.788.945
Lãi từ bán chứng khoán	502.490	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	11.487.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	106.853	-
Tổng cộng	195.179.646	170.275.945

22. Chi phí tài chính

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí lãi vay	141.121.911	20.710.653.856
Lỗ do bán chứng khoán	472.315.951	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(556.386.082)	-
Chi phí tài chính khác	3.606.545	3.092.729.039
Tổng cộng	60.658.325	23.803.382.895

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)

23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Tổng thu nhập phát sinh trong kỳ	41.783.013.093	14.620.157.277
Tổng chi phí phát sinh trong kỳ	39.678.385.597	49.791.718.315
Chi phí không được trừ	735.792.531	148.735.292
Các khoản phạt hành chính, thuế và BHXH	10.115.323	-
Lương năm 2013 chưa chi hết	725.677.208	-
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	38.942.593.066	49.642.983.023
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.840.420.027	(35.022.825.746)
Thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	131.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	131.000
Chuyển lỗ	(2.840.420.027)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(35.022.956.746)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	25%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	-

24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.673.701.655	2.881.641.434
Chi phí nhân công	3.770.220.275	8.589.656.609
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.549.807.688	3.415.136.512
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.581.145.185	9.824.720.247
Chi phí khác bằng tiền	213.913.145	-
Tổng cộng	24.788.787.948	24.711.154.802

24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.104.627.496	(35.171.561.038)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.104.627.496	(35.171.561.038)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	35.240.000	35.240.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	59,72	(998,06)

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)

25. Công cụ tài chính**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.10 và V.14 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của cổ đông của Công ty (bao gồm vốn điều lệ, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

Hệ số đòn bẩy tài chính

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Các khoản vay	167.184.686.024	167.434.686.024
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	2.814.790.884	3.208.420.959
Nợ thuần	164.369.895.140	164.226.265.065
Vốn chủ sở hữu	303.647.156.430	301.624.315.677
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	55%	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 loại Công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.814.790.884	3.208.420.959
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.692.032.882	7.178.397.423
Đầu tư ngắn hạn	129.728.831	263.559.100
Tổng cộng	10.636.552.597	10.650.377.482
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	167.184.686.024	167.434.686.024
Phải trả người bán và phải trả khác	180.720.574.599	132.011.127.668
Chi phí phải trả	84.973.687.750	76.572.426.757
Tổng cộng	432.878.948.373	376.018.240.449

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2014 do Thông tư 210 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 trong tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

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)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính 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. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc các đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông 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.

31/12/2014	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	84.973.687.750	-	84.973.687.750
Các khoản vay	120.000.000	167.064.686.024	167.184.686.024

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)

01/01/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	131.948.757.668	62.370.000	-	132.011.127.668
Chi phí phải trả	76.572.426.757	-	-	76.572.426.757
Các khoản vay	19.332.742.892	74.050.971.566	74.050.971.566	167.434.686.024

Công ty có rủi ro thanh khoản do đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động (xem tại Thuyết minh số 1.4 - Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp). Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra hoặc huy động đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.814.790.884	-	2.814.790.884
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.692.032.882	-	7.692.032.882
Đầu tư ngắn hạn	129.728.831	-	129.728.831
Đầu tư dài hạn	-	-	-

01/01/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.208.420.959	-	3.208.420.959
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.178.397.423	-	7.178.397.423
Đầu tư ngắn hạn	263.559.100	-	263.559.100

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp**22. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Đổi trừ tiền gốc và lãi vay	500.000.000	-
Lãi vay phải trả vốn hóa vào dự án Cái Giá - Cát Bà	17.698.182.207	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

(tiếp theo)

VIII. Những thông tin khác**1. Thông tin về các bên liên quan****1.1 Giao dịch với các bên liên quan**

	Quan hệ với Công ty	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí XDCBDD Dự án Khu Đô thị Du lịch Cát Giá, Cát Bà			
Tổng Công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ	2.373.774.822	3.232.731.195
Công ty CP Kinh doanh Vinaconex	Cùng Công ty mẹ	-	93.500.000

1.2 Số dư với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Các khoản phải thu			
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Xây dựng số 1	Cùng Công ty mẹ	467.485.340	177.455.720
Công ty CP Đầu tư XD và PTHT VINACONEX	Cùng Công ty mẹ	441.466.944	151.437.324
		26.018.396	26.018.396
Phải thu khác			
Công ty CP Ống sợi Thủy Tinh Vinaconex	Cùng Công ty mẹ	629.357.997	812.809.998
Công ty CP Xây dựng Vinaconex số 11.1	Cùng Công ty mẹ	-	183.452.001
Công ty CP Tư vấn Xây dựng VINACONEX	Cùng Công ty mẹ	79.777.079	42.748.261
Công ty CP Xây dựng số 11	Cùng Công ty mẹ	171.115.545	171.115.545
Công ty CP Xây dựng số 1	Cùng Công ty mẹ	261.485.091	298.513.909
Công ty CP Đầu tư XD và PTHT VINACONEX	Cùng Công ty mẹ	9.238.705	9.238.705
		107.741.577	107.741.577
Trả trước cho người bán			
Công ty CP ống sợi Thủy Tinh Vinaconex	Cùng Công ty mẹ	-	1.842.366.900
		-	1.842.366.900
Các khoản phải trả			
Phải trả người bán			
CN Công ty CP Đầu tư và TM Vinaconex-UPGC	Cùng Công ty mẹ	18.515.707.165	17.394.447.984
Công ty CP Xây dựng Vinaconex số 11.1	Cùng Công ty mẹ	14.570.730.936	11.431.499.741
Công ty CP Kinh doanh Vinaconex	Cùng Công ty mẹ	15.782.400	15.782.400
Công ty CP Tư vấn Xây dựng VINACONEX	Cùng Công ty mẹ	129.242.000	129.242.000
Công ty CP Xây dựng số 1	Cùng Công ty mẹ	71.995.000	71.995.000
Công ty CP Đầu tư XD và PTHT VINACONEX	Cùng Công ty mẹ	528.717.600	528.717.600
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36	Cùng Công ty mẹ	1.079.285.059	1.079.285.059
TCT CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cùng Công ty mẹ	4.640.451.998	4.640.451.998
		19.366.234	19.366.234
		8.085.890.645	4.946.659.450

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)

Chi phí phải trả	3.944.976.229	5.962.948.243
Công ty CP Ống sợi Thủy Tinh Vinaconex	-	2.017.972.014
Công ty CP Xây dựng Vinaconex số 11.1	877.547.877	877.547.877
Công ty CP Tư vấn Xây dựng VINACONEX	1.882.271.000	1.882.271.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng VINACONEX	1.185.157.352	1.185.157.352

2. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2013 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2015

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



NO. 1000

