

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/9/2013	31/12/2012
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>285,498,800,133</b>	<b>320,145,241,313</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>899,144,865</b>	<b>505,632,296</b>
111	1. Tiền	3	899,144,865	505,632,296
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>117,932,031,817</b>	<b>168,192,349,951</b>
131	1. Phải thu khách hàng		113,650,045,873	149,985,801,749
132	2. Trả trước cho người bán		2,153,304,667	1,049,416,188
135	5. Các khoản phải thu khác	4	30,268,116,805	30,069,654,977
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(28,139,435,528)	(12,912,522,963)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>94,558,311,402</b>	<b>89,063,613,543</b>
141	1. Hàng tồn kho	5	94,558,311,402	89,063,613,543
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>72,109,312,049</b>	<b>62,383,645,523</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		33,554,000	
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1,089,552,349	1,133,669,117
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		70,986,205,700	61,249,976,406
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>18,255,949,796</b>	<b>21,364,151,571</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>13,879,595,283</b>	<b>15,975,813,096</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	13,879,595,283	15,975,813,096
222	- Nguyên giá		40,716,516,162	43,077,427,000
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(26,836,920,879)	(27,101,613,904)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		-	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	7	-	-
240	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	-
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	8	<b>4,250,000,000</b>	<b>5,250,000,000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		4,250,000,000	4,250,000,000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		-	1,000,000,000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>126,354,513</b>	<b>138,338,475</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	126,354,513	138,338,475
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>303,754,749,929</b>	<b>341,509,392,884</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/9/2013	31/12/2012
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>218,813,506,070</b>	<b>228,319,267,441</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>217,094,506,070</b>	<b>225,472,267,441</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	10	99,842,398,717	114,188,063,543
312	2. Phải trả người bán		14,814,214,828	17,435,154,422
313	3. Người mua trả tiền trước		8,774,510,038	5,993,513,028
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	46,621,266,008	47,001,440,706
315	5. Phải trả người lao động		9,947,761,310	9,308,376,500
316	6. Chi phí phải trả	12	19,538,412,380	8,812,181,264
318	8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	13	17,137,992,856	22,301,768,045
320	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		417,949,933	431,769,933
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1,719,000,000</b>	<b>2,847,000,000</b>
334	4. Vay và nợ dài hạn	14	1,719,000,000	2,847,000,000
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm			
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>84,941,243,859</b>	<b>113,190,125,443</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>84,941,243,859</b>	<b>113,190,125,443</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	15	100,000,000,000	100,000,000,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5,088,870,000	5,088,870,000
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu		12,795,123,070	12,795,123,070
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)			
415	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
417	7. Quỹ đầu tư phát triển			
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		2,852,658,323	2,852,658,323
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		208,200,185	208,200,185
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(36,003,607,719)	(7,754,726,135)
421	11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>303,754,749,929</b>	<b>341,509,392,884</b>

10/10/2013

**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/9/2013	31/12/2012
1.	Tài sản thuê ngoài		-	-
2.	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3.	Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4.	Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5.	Ngoại tệ các loại (USD)		98	98
6.	Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Hải Phòng, ngày 18 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Phạm Hương Giang

Phí Thị Thu Hiền

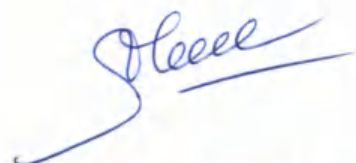
Trương Hải Triều

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm tới cuối quý 3	
			Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	13	138,849,893	13,558,981,822	2,039,608,579	55,738,232,596
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		0	0		0
3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	14	138,849,893	13,558,981,822	2,039,608,579	55,738,232,596
4. Giá vốn hàng bán	11	15	530,840,940	13,043,674,610	9,373,723,072	50,462,851,629
5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(391,991,047)	515,307,212	(7,334,114,493)	5,275,380,967
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	16	3,990,469,134	4,216,655,042	10,985,709,701	13,031,994,512
7. Chi phí tài chính	22	17	4,475,174,147	3,479,108,634	12,186,970,690	12,314,989,275
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4,475,174,147	3,479,108,634	12,186,970,690	12,314,989,275
8. Chi phí bán hàng	24		0	0		0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,064,565,102	1,213,820,987	19,766,506,102	5,342,672,901
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1,941,261,162)	39,032,633	(28,301,881,584)	649,713,303
11. Thu nhập khác	31		0	75,000,000	53,000,000	75,000,000
12. Chi phí khác	32		0	0	0	0
13. Lợi nhuận từ hoạt động khác	40		0	75,000,000	53,000,000	75,000,000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1,941,261,162)	114,032,633	(28,248,881,584)	724,713,303
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	18		28,508,158	0	160,428,326
16. Lợi nhuận sau thuế	60		(1,941,261,162)	85,524,475	(28,248,881,584)	564,284,977
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(194)	9	(2,825)	56

Người lập biểu



Phạm Hương Giang

Kế toán trưởng



Phí Thị Thu Hiền

Hải Phòng, ngày 18 tháng 10 năm 2013

Giám đốc



Trương Hải Triều

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Phương pháp gián tiếp  
Từ 01/01/2013 đến 30/9/2013

MẪU SỐ B03 - DN  
Đơn vị tính: VND

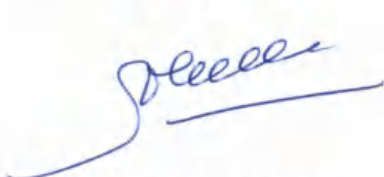
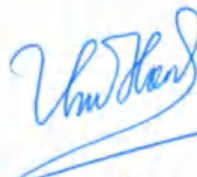
Chỉ tiêu	Mã số	Ghi chú	Từ 01/01/2013 đến 30/9/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/9/2012
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(28.248.881.584)	724.713.303
2. Điều chỉnh cho các khoản				
1. Khấu hao TSCĐ	02		1.976.770.146	2.849.888.748
2. Các khoản dự phòng	03		15.226.912.565	
4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.038.709.701)	(83.000.000)
5. Chi phí lãi vay	06		12.186.970.690	12.314.989.275
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(9.896.937.884)	15.806.591.326
1. Tăng, giảm các khoản phải thu	09		25.341.293.043	14.988.369.786
2. Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.494.697.859)	(28.598.844.670)
3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		7.059.987.798	(10.272.919.371)
4. Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(21.570.038)	(574.734.335)
5. Tiền lãi vay đã trả	13		(4.025.304.439)	(12.162.871.043)
6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14			
7. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		1.854.273.120	3.028.535.180
8. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(413.820.000)	(260.350.860)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.403.223.741	(18.046.223.987)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21			(3.920.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		247.150.000	82.500.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.000.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		216.803.654	122.887.657
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			1.463.953.654	(3.714.612.343)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>	30			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		21.024.934.643	89.358.812.772
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(36.498.599.469)	(66.873.257.017)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.473.664.826)	22.485.555.755
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		393.512.569	724.719.425
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		505.632.296	179.295.482
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		899.144.865	904.014.907

Hải Phòng, ngày 18 tháng 04 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc


Trương Hải Triều

Phạm Hương Giang

Phí Thị Thu Hiền

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: 09-/TNDN

*Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 15 - VINACONEX 15 là Công ty Cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1554/QĐ-BXD ngày 04 tháng 10 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 15 - Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 15. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0200371234 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 10 năm 2004, sửa đổi lần thứ 5 ngày 09 tháng 05 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

Vốn điều lệ trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 5 là 100.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 53, đường Ngô Quyền, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

**2 Ngành nghề kinh doanh**

- Nhận thầu xây lắp các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, nền móng và các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp các công trình đường dây, trạm biến thế điện. Lắp đặt điện nước và trang trí nội thất;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng: bê tông thương phẩm, cấu kiện bê tông đúc sẵn và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Sản xuất, kinh doanh máy móc thiết bị, dụng cụ xây dựng: cốp pha, giàn giáo;
- Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa;
- Xuất nhập khẩu công nghệ xây dựng: thiết bị tự động hóa, dây chuyền sản xuất đồng bộ hoặc từng phần;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản, kinh doanh phát triển nhà và các tổ hợp nhà cao tầng.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN****1 Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

**2 Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****1 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Mẫu số: 09-/TNDN***Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Loại tài sản cố định	2013
Nhà cửa, vật kiến trúc	12 - 15 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Thiết bị, phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Tài sản cố định khác	3 - 8 năm

**6 Các khoản đầu tư chứng khoán**

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán 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 kế toán 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 kế toán.

**7 Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

**8 Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh giá trị công cụ, dụng cụ, vật tư, thiết bị phục vụ thi công các công trình, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ trong vòng 2 năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Mẫu số: 09-/TNDN***Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***9 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp:

Trường hợp 1: Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp 2: Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập căn cứ trên phần việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng theo phương pháp tỷ lệ phần trăm.

Doanh thu hợp đồng xây dựng khác được ghi nhận căn cứ theo khối lượng công việc đã hoàn thành và được khách hàng chấp nhận nghiệm thu, thanh toán.

Đối với bất động sản mà công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Giá vốn của bất động sản bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho đất đai và chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản. Chi phí ước tính để xây dựng bất động sản được trích trước và các khoản chi thực tế sẽ được ghi giảm vào tài khoản chi phí phải trả này.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**10 Vốn cổ phần, lợi nhuận sau thuế và chia cổ tức**

Vốn cổ phần được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động khác của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị của Công ty.

**11 Ngoại tệ**

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho các cổ đông.

**12 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Mẫu số: 09-/TNDN***Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***13 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**14 Thuế**

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

Số thuế hiện tại phải trả 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 và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/9/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tiền mặt	108,694,977	479,061,460
Tiền gửi ngân hàng	790,449,888	26,570,836
<b>Cộng</b>	<b>899,144,865</b>	<b>505,632,296</b>

**2 Hàng tồn kho**

	30/9/2013	31/12/2012
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	94,558,311,402	89,063,613,543
<b>Cộng</b>	<b>94,558,311,402</b>	<b>89,063,613,543</b>

**3 Tài sản ngắn hạn khác**

	30/9/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tạm ứng thi công và tạm ứng khác	70,292,695,672	59,102,193,258
Ký quỹ ngắn hạn	693,510,028	2,147,783,148
<b>Cộng</b>	<b>70,986,205,700</b>	<b>61,249,976,406</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: 09-/TNDN

Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## 4 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý & TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 31/12/2012	4,241,866,585	17,711,256,241	1,730,945,017	19,393,359,157	43,077,427,000
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Mua mới	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	1,913,773,384	-	447,137,454	2,360,910,838
Tại ngày 30/9/2013	4,241,866,585	15,797,482,857	1,730,945,017	18,946,221,703	40,716,516,162
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>					
Tại ngày 31/12/2012	1,263,012,464	9,295,243,450	1,632,891,686	14,910,466,304	27,101,613,904
Tăng trong năm					
Trích khấu hao	162,662,199	993,708,860	44,123,571	776,275,516	1,976,770,146
Giảm trong năm		1,903,206,363		338,256,808	2,241,463,171
Tại ngày 30/9/2013	1,425,674,663	8,385,745,947	1,677,015,257	15,348,485,012	26,836,920,879
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 31/12/2012	2,978,854,121	8,416,012,791	98,053,331	4,482,892,853	15,975,813,096
Tại ngày 30/9/2013	2,816,191,922	7,411,736,910	53,929,760	3,597,736,691	13,879,595,283

Trong đó

\* Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/9/2013 13,765,440,540

\* Nguyên giá của TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/9/2013 13,199,865,990

## 5 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/9/2013		31/12/2012	
	Số lượng (Cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (Cổ phiếu)	Giá trị (VND)
a) Đầu tư vào Công ty liên kết				
Công ty cổ phần VIPACO	510,000	4,250,000,000	510,000	4,250,000,000
b) Đầu tư dài hạn khác				
Công ty CP ống sợi thủy tinh Vinaconex		0	100,000	1,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100,000</b>	<b>1,000,000,000</b>

## 6 Chi phí trả trước dài hạn

	30/9/2013	31/12/2012
	VND	VND
Số đầu kỳ	138,338,475	704,925,952
Tăng trong kỳ	128,411,301	109,449,546
Phân bổ vào chi phí trong kỳ	140,395,263	676,037,023
Số cuối kỳ	126,354,513	138,338,475

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: 09-/TNDN

Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## 7 Vay và nợ ngắn hạn

	30/9/2013	31/12/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	96.850.398.717	110.121.063.585
- Vay BIDV Hải Phòng	39.728.366.703	42.059.750.716
- Vay Tổng công ty Vinaconex		2.199.647.817
- Vay cá nhân	19.064.126.000	19.548.610.000
- Vay Công ty Tài chính CP Vinaconex Viettel	38.057.906.014	39.313.055.052
- Vay Công ty HAPACO		7.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	2.992.000.000	4.066.999.958
<b>Cộng</b>	<b>99.842.398.717</b>	<b>114.188.063.543</b>

## 8 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/9/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng hàng hoá dịch vụ bán ra	17.940.233.744	18.471.309.192
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.647.810.179	13.643.288.929
Thuế thu nhập cá nhân	147.120.154	141.286.404
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	365.551.000	231.335.000
Tiền sử dụng đất DA Vụng Hương	14.468.596.000	14.468.596.000
Các loại thuế khác	51.954.931	45.625.181
<b>Cộng</b>	<b>46.621.266.008</b>	<b>47.001.440.706</b>

## 9 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/9/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải trả các đội xây dựng	6.430.944.543	6.680.881.393
Kinh phí công đoàn	233.418.121	221.904.661
BHXH, BHYT, BHTN	4.314.914.192	2.987.557.256
Cổ tức	6.148.716.000	6.148.716.000
Phải trả phải nộp khác	10.000.000	6.262.708.735
<b>Cộng</b>	<b>17.137.992.856</b>	<b>22.301.768.045</b>

## 10 Chi phí phải trả

	30/9/2013	31/12/2012
	VND	VND
Chi phí lãi vay	16.854.848.551	7.434.680.941
Chi phí khác	2.683.563.829	1.377.500.323
<b>Cộng</b>	<b>19.538.412.380</b>	<b>8.812.181.264</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: 09-/TNDN

Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## 11 Vay và nợ dài hạn

	30/9/2013	31/12/2012
	VND	VND
BIDV - CN Hải Phòng	1,719,000,000	2,847,000,000
<b>Cộng</b>	<b>1,719,000,000</b>	<b>2,847,000,000</b>

Các khoản vay dài hạn từ BIDV - CN Hải Phòng bao gồm:

Số hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2012	Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/9/2013	Nợ gốc phải trả trong vòng 1 năm (VND)
62/2008/HĐ	15.0%	60	643,000,000	0	0
1308/2009/HĐ	15.0%	45	791,000,000	791,000,000	791,000,000
0289/2009/HĐ	15.0%	45	1,559,999,958		
203075.001/2012/HĐ	15.0%	42	3,920,000,000	3,920,000,000	2,201,000,000
<b>Cộng</b>			<b>6,913,999,958</b>	<b>4,711,000,000</b>	<b>2,992,000,000</b>

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	30/9/2013	31/12/2012
	VND	VND
Trong vòng một năm	2,992,000,000	4,066,999,958
Trong năm thứ hai	1,162,000,000	1,128,000,000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	557,000,000	1,719,000,000
<b>Cộng</b>	<b>4,711,000,000</b>	<b>6,913,999,958</b>
<b>Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng</b>		
(Được trình bày ở phần vay và nợ ngắn hạn)	2,992,000,000	4,066,999,958
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>1,719,000,000</b>	<b>2,847,000,000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: 09-/TNDN

Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## 12 Vốn chủ sở hữu

## a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Phụ lục 1) :

Thông tin về biến động của Vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 1.

## b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/9/2013		31/12/2012	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty CP XNK&XD Việt Nam (Vinaconex)	51,000,000,000	51	51,000,000,000	51
Các cổ đông khác	49,000,000,000	49	49,000,000,000	49
<b>Cộng</b>	<b>100,000,000,000</b>	<b>100</b>	<b>100,000,000,000</b>	<b>100</b>

## Cổ phiếu

	30/9/2013	31/12/2012
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10,000,000	10,000,000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/1 cổ phiếu)	10,000	10,000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: 09-/TNDN

Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## Phụ lục 1 : Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	100,000,000,000	5,088,870,000	12,795,123,070	2,852,658,323	208,200,185	8,480,456,223	129,425,307,801
- Tăng vốn trong năm							0
- Lợi nhuận trong năm						(11,235,182,358)	(11,235,182,358)
- Trích lập các quỹ							-
- Chia cổ tức 2010						(5,000,000,000)	(5,000,000,000)
- Giảm khác							-
Số dư cuối năm trước	100,000,000,000	5,088,870,000	12,795,123,070	2,852,658,323	208,200,185	(7,754,726,135)	113,190,125,443
- Tăng vốn trong năm							0
- Lợi nhuận trong năm						(28,248,881,584)	(28,248,881,584)
- Trích lập các quỹ							-
- Chia cổ tức							-
- Giảm khác							-
Số dư cuối năm nay	100,000,000,000	5,088,870,000	12,795,123,070	2,852,658,323	208,200,185	(36,003,607,719)	84,941,243,859

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số: 09-/TNDN

*Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***13 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý III/2013	Quý III/2012
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản		12,544,389,316
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	138,849,893	1,014,592,506
<b>Cộng</b>	<b>138,849,893</b>	<b>13,558,981,822</b>

**14 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý III/2013	Quý III/2012
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản	0	12,544,389,316
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	138,849,893	1,014,592,506
<b>Cộng</b>	<b>138,849,893</b>	<b>13,558,981,822</b>

**15 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	Quý III/2013	Quý III/2012
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản		11,982,049,942
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc thiết bị	530,840,940	1,061,624,668
<b>Cộng</b>	<b>530,840,940</b>	<b>13,043,674,610</b>

**16 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý III/2013	Quý III/2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,127,912	2,225,579
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3,989,341,222	4,214,429,463
<b>Cộng</b>	<b>3,990,469,134</b>	<b>4,216,655,042</b>

**17 Chi phí hoạt động tài chính**

	Quý III/2013	Quý III/2012
	VND	VND
Lãi tiền vay	4,475,174,147	3,479,108,634
<b>Cộng</b>	<b>4,475,174,147</b>	<b>3,479,108,634</b>

**18 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Quý III/2013	Quý III/2012
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1,941,261,162)	114,032,633
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế	0	-
+ Điều chỉnh giảm (cổ tức, lợi nhuận được chia)		
+ Điều chỉnh tăng		
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>(1,941,261,162)</b>	<b>114,032,633</b>
Thuế suất hiện hành	25%	25%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		<b>28,508,158</b>

**19 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan****a) Nghiệp vụ với các bên liên quan**

	Quý III/2013	Quý III/2012
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty CP ĐT XD và Kỹ thuật Vinaconex		1,213,554,992
Công ty cổ phần Xây dựng số 7	138,849,893	
<b>Mua hàng hoá, dịch vụ</b>		
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị		155,305,529

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số: 09-/TNDN

Bản thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## b) Số dư với các bên liên quan

	30/9/2013	31/12/2012
<b>Phải thu</b>		
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	9,943,267,113	30,707,247,855
Công ty CP ĐT XD và Kỹ thuật Vinaconex	687,309,944	1,200,000,000
Công ty CP Xây dựng số 7	133,238,727	175,382,401
Công ty TNHH Quốc tế liên doanh Vinaconex Taisei	212,876,399	2,849,988,942
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Ban quản lý dự án Láng Hoà Lạc	64,833,312	64,833,312
Công ty CP Xây dựng số 2	63,000,000	
<b>Phải trả</b>		
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		6,288,425,235
Công ty CP Xây dựng số 1	1,782,418,994	1,782,418,994
Công ty CP Xây dựng số 3	59,312,000	59,312,000
Công ty CP Xây dựng số 5	93,157,828	
Công ty CP Xây dựng số 7		354,200,000
Công ty CP Vimeco	7,707,699,632	7,707,699,632
Cty CP đầu tư và phát triển nhà và đô thị	22,648,472	111,000,120
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Tài chính CP Vinaconex Viettel	38,057,906,014	39,313,055,052
Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		2,199,647,817

## 20 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte VN

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải phòng ngày 18 tháng 10 năm 2013





Phạm Hương Giang

Phí Thị Thu Hiền

Trương Hải Triều