

TỔNG CTY CP XNK & XD VIỆT NAM VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 15



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 4 NĂM 2013

Hải Phòng - 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		301.708.145.726	320.145.241.313
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		321.477.374	505.632.296
111	1. Tiền	3	321.477.374	505.632.296
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		117.440.703.495	168.192.349.951
131	1. Phải thu khách hàng		112.890.045.873	149.985.801.749
132	2. Trả trước cho người bán		2.253.300.667	1.049.416.188
135	5. Các khoản phải thu khác	4	30.436.792.483	30.069.654.977
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(28.139.435.528)	(12.912.522.963)
140	IV. Hàng tồn kho		95.865.293.299	89.063.613.543
141	1. Hàng tồn kho	5	95.865.293.299	89.063.613.543
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		88.080.671.558	62.383.645.523
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.099.939.103	1.133.669.117
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		86.980.732.455	61.249.976.406
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		17.601.365.333	21.364.151.571
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		13.247.693.132	15.975.813.096
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	13.247.693.132	15.975.813.096
222	- Nguyên giá		40.716.516.162	43.077.427.000
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(27.468.823.030)	(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	III. Bất động sản đầu tư		-	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	8	4.250.000.000	5.250.000.000
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	V. Tài sản dài hạn khác		103.672.201	138.338.475
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	103.672.201	138.338.475
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		319.309.511.059	341.509.392.884

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		236.382.897.634	228.319.267.441
310	I. Nợ ngắn hạn		234.663.897.634	225.472.267.441
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	10	98.483.898.717	114.188.063.543
312	2. Phải trả người bán		28.639.578.014	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	46.523.556.003	47.001.440.706
315	5. Phải trả người lao động		10.478.345.310	9.308.376.500
316	6. Chi phí phải trả	12	23.599.310.554	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	17.747.249.065	22.301.768.045
320	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		417.449.933	431.769.933
330	II. Nợ dài hạn		1.719.000.000	2.847.000.000
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. VỐN CHỦ SỞ HỮU		82.926.613.425	113.190.125.443
410	I. Vốn chủ sở hữu		82.926.613.425	113.190.125.443
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		(38.018.238.153)	(7.754.726.135)
421	11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		319.309.511.059	341.509.392.884

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	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		-	-

Người lập biểu

Bùi Thị Thuý

Kế toán trưởng

Phí Thị Thu Hiền

Hải Phòng, ngày 31 tháng 12 năm 2013

Giám đốc



Trương Hải Triều

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý 4	
			Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	13	0	4.452.807.579	2.039.608.579	60.191.040.175
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	14	0	4.452.807.579	2.039.608.579	60.191.040.175
4. Giá vốn hàng bán	11	15	528.493.025	1.834.679.383	9.902.216.097	52.297.531.012
5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(528.493.025)	2.618.128.196	(7.862.607.518)	7.893.509.163
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	16	3.986.629.916	3.707.570.697	14.972.339.617	16.739.565.209
7. Chi phí tài chính	22	17	4.191.956.243	4.270.957.185	16.378.926.933	16.585.946.460
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.191.956.243	4.270.957.185	16.378.926.933	16.585.946.460
8. Chi phí bán hàng	24		0	0	0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.280.811.082	3.163.579.472	21.047.317.184	19.846.014.550
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.014.630.434)	(1.108.837.764)	(30.316.512.018)	(11.798.886.638)
11. Thu nhập khác	31		0	1.062.863.635	53.000.000	1.221.864.109
12. Chi phí khác	32		0	590.579.457	0	658.159.829
13. Lợi nhuận từ hoạt động khác	40		0	472.284.178	53.000.000	563.704.280
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(2.014.630.434)	(636.553.586)	(30.263.512.018)	(11.235.182.358)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	18		-		
16. Lợi nhuận sau thuế	60		(2.014.630.434)	(636.553.586)	(30.263.512.018)	(11.235.182.358)
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(201)	(64)	(3.026)	(1.124)

Người lập biểu



Bùi Thị Thủy

Kế toán trưởng



Phí Thị Thu Hiền

Hải phòng, ngày 31 tháng 12 năm 2013

Giám đốc




Trương Hải Triều

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Phương pháp gián tiếp
Năm 2013

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Ghi chú	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(30.263.512.018)	(11.235.182.358)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
1. Khấu hao TSCĐ	02		2.608.672.297	3.650.809.822
2. Các khoản dự phòng	03		15.226.912.565	11.323.481.177
4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.025.339.617)	(17.286.849.388)
5. Chi phí lãi vay	06		16.378.926.933	16.585.946.460
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11.074.339.840)	3.038.205.713
1. Tăng, giảm các khoản phải thu	09		9.827.707.856	42.924.534.805
2. Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.801.679.756)	(15.406.015.012)
3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		22.440.076.989	(33.887.699.899)
4. Tăng, giảm chi phí trả trước	12		34.666.274	566.587.477
5. Tiền lãi vay đã trả	13		(3.143.612.459)	(14.258.706.213)
6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(32.711.757)	
7. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2.254.273.120	3.077.073.085
8. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(414.320.000)	(2.137.306.694)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13.090.060.427	(16.083.326.738)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21			(3.596.818.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		247.150.000	935.909.091
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			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		1.000.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			42.513.192
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			1.334.949.519	(2.618.395.899)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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		21.452.434.643	94.391.300.451
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(36.061.599.511)	(75.363.241.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê 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		(14.609.164.868)	19.028.059.451
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(184.154.922)	326.336.814
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		321.477.374	505.632.296

Hải Phòng, ngày 31 tháng 12 năm 2013

Người lập biểu

Bùi Thị Thuý

Kế toán trưởng

Phí Thị Thu Hiền

Giám đốc



Trương Hải Triều

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, buro 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, cầu 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 KỲ 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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	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 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**

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tiền mặt	103.875.804	479.061.460
Tiền gửi ngân hàng	217.601.570	26.570.836
Cộng	321.477.374	505.632.296

2 Hàng tồn kho

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	95.865.293.299	89.063.613.543
Cộng	95.865.293.299	89.063.613.543

3 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tạm ứng thi công và tạm ứng khác	86.687.222.427	59.102.193.258
Ký quỹ ngắn hạn	293.510.028	2.147.783.148
Cộng	86.980.732.455	61.249.976.406

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
NGUYÊN GIÁ					
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 XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	1.913.773.384	-	447.137.454	2.360.910.838
Tại ngày 31/12/2013	4.241.866.585	15.797.482.857	1.730.945.017	18.946.221.703	40.716.516.162
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
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	216.882.932	1.322.797.123	58.831.428	1.010.160.814	2.608.672.297
Giảm trong năm		1.903.206.363		338.256.808	2.241.463.171
Tại ngày 31/12/2013	1.479.895.396	8.714.834.210	1.691.723.114	15.582.370.310	27.468.823.030
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
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 31/12/2013	2.761.971.189	7.082.648.647	39.221.903	3.363.851.393	13.247.693.132

Trong đó

* Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2013 13.159.090.355

* Nguyên giá của TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2013 13.199.865.990

5 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013		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
Cộng	0	0	100.000	1.000.000.000

6 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013	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	163.077.575	676.037.023
Số cuối kỳ	103.672.201	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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	95.511.898.717	110.121.063.585
- Vay BIDV Hải Phòng	37.962.366.703	42.059.750.716
- Vay Tổng công ty Vinaconex		2.199.647.817
- Vay cá nhân	19.491.626.000	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	2.972.000.000	4.066.999.958
Cộng	98.483.898.717	114.188.063.543

8 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng hàng hoá dịch vụ bán ra	17.875.235.496	18.471.309.192
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.610.577.172	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	56.476.181	45.625.181
Cộng	46.523.556.003	47.001.440.706

9 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải trả các đội xây dựng	6.108.723.002	6.680.881.393
Kinh phí công đoàn	233.418.121	221.904.661
BHXH, BHYT, BHTN	5.035.575.212	2.987.557.256
Cổ tức	6.148.716.000	6.148.716.000
Phải trả phải nộp khác	220.816.730	6.262.708.735
Cộng	17.747.249.065	22.301.768.045

10 Chi phí phải trả

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Chi phí lãi vay	20.915.746.725	7.434.680.941
Chi phí khác	2.683.563.829	1.377.500.323
Cộng	23.599.310.554	8.812.181.264

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
BIDV - CN Hải Phòng	1.719.000.000	2.847.000.000
Cộng	1.719.000.000	2.847.000.000

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 31/12/2013	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	781.000.000	781.000.000
0289/2009/HĐ	15,0%	45	1.559.999.958		
203075.001/2012/HĐ	15,0%	42	3.920.000.000	3.910.000.000	2.191.000.000
Cộng			6.913.999.958	4.691.000.000	2.972.000.000

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Trong vòng một năm	2.972.000.000	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
Cộng	4.691.000.000	6.913.999.958
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng		
(Được trình bày ở phần vay và nợ ngắn hạn)	2.972.000.000	4.066.999.958
Số phải trả sau 12 tháng	1.719.000.000	2.847.000.000

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

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

	31/12/2013		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
Cộng	100.000.000.000	100	100.000.000.000	100

Cổ phiếu

	31/12/2013	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

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

Mẫu số: 09-/TNDN

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						(30.263.512.018)	(30.263.512.018)
- 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	(38.018.238.153)	82.926.613.425

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 IV/2013	Quý IV/2012
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản		903.458.753
Doanh thu kinh doanh bất động sản		2.943.767.591
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị		605.581.235
Cộng	0	4.452.807.579

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

	Quý IV/2013	Quý IV/2012
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản	0	903.458.753
Doanh thu kinh doanh bất động sản		2.943.767.591
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	0	605.581.235
Cộng	0	4.452.807.579

15 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý IV/2013	Quý IV/2012
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản		455.898.220
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản		512.561.831
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc thiết bị	528.493.025	866.219.332
Cộng	528.493.025	1.834.679.383

16 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2013	Quý IV/2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	995.862	2.625.535
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.985.634.054	3.704.945.162
Cộng	3.986.629.916	3.707.570.697

17 Chi phí hoạt động tài chính

	Quý IV/2013	Quý IV/2012
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.191.956.243	4.270.957.185
Cộng	4.191.956.243	4.270.957.185

18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý IV/2013	Quý IV/2012
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	-2.014.630.434	-636.553.586
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		

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***Tổng thu nhập chịu thuế****Thuế suất hiện hành****Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****19 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan****a) Nghiệp vụ với các bên liên quan****Bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Công ty CP ĐT XD và Kỹ thuật Vinaconex

Công ty cổ phần Xây dựng số 7

Mua hàng hoá, dịch vụ

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị

	Quý IV/2013	Quý IV/2012
--	-------------	-------------

1.408.749.747

953.196.008

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2013	31/12/2012
--	------------	------------

Phải thu

Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Công ty CP ĐT XD và Kỹ thuật Vinaconex

Công ty CP Xây dựng số 7

Công ty TNHH Quốc tế liên doanh Vinaconex Taisei

Người mua trả tiền trước

Ban quản lý dự án Láng Hoà Lạc

Công ty CP Xây dựng số 2

Phải trả

Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Công ty CP Xây dựng số 1

Công ty CP Xây dựng số 3

Công ty CP Xây dựng số 5

Công ty CP Xây dựng số 7

Công ty CP Vimeco

Cty CP đầu tư và phát triển nhà và đô thị

Vay ngắn hạn

Công ty Tài chính CP Vinaconex Viettel

Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

9.943.267.113

687.309.944

133.238.727

212.876.399

64.833.312

63.000.000

1.782.418.994

59.312.000

93.157.828

7.707.699.632

22.648.472

38.057.906.014

30.707.247.855

1.200.000.000

175.382.401

2.849.988.942

64.833.312

6.288.425.235

1.782.418.994

59.312.000

354.200.000

7.707.699.632

111.000.120

39.313.055.052

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

Bùi Thị Thuý

Kế toán trưởng

Phí Thị Thu Hiền

Hải phòng ngày 31 tháng 12 năm 2013

Giám đốc



Trương Hải Triều

