

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 15 -  
VINACONEX 15**

*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2013**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 15 - VINACONEX 15**

53 Ngô Quyền, quận Ngô Quyền

Hải Phòng, CHXHCN Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 31

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 15 - VINACONEX 15 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Lê Doanh Yên	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 29/8/2013)
Ông Trương Hải Triều	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 29/8/2013) Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Thiết	Ủy viên
Ông Hoàng Trung Kiên	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Cường	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 26/3/2013)
Bà Trần Thị Kim Oanh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 26/3/2013, miễn nhiệm ngày 29/8/2013)
Ông Nguyễn Xuân Thao	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 26/3/2013)
Ông Huỳnh Ngọc Sơn	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 26/3/2013)

#### **Ban Giám đốc**

Ông Trương Hải Triều	Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/8/2013)
Ông Nguyễn Văn Cường	Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29/3/2013, miễn nhiệm ngày 30/8/2013)
Ông Nguyễn Xuân Thao	Giám đốc (miễn nhiệm ngày 29/3/2013) Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29/3/2013)
Ông Nguyễn Hữu Dũng	Phó Giám đốc
Ông Đoàn Thanh Bình	Phó Giám đốc
Ông Phạm Văn Hữu	Phó Giám đốc
Ông Huỳnh Ngọc Sơn	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23/01/2013)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban 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 xét 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 15 - VINACONEX 15**

53 Ngô Quyền, quận Ngô Quyền  
Hải Phòng, CHXHCN Việt Nam

---

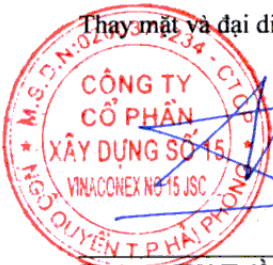
**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Ban 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 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. Ban 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 Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Trương Hải Triều**  
**Giám đốc**

Hải Phòng, ngày 28 tháng 3 năm 2014

15/03/2014

Số: 1007 /VNIA-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Xây dựng số 15 - VINACONEX 15**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 15 - VINACONEX 15 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2014, từ trang 6 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là "báo cáo tài chính").

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 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. 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### *Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

Như trình bày tại Thuyết minh số 6 và số 8 của phần Thuyết minh báo cáo tài chính, khoản phải thu khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã quá hạn thanh toán trên một năm khoảng 47 tỷ VND và giá trị các hạng mục xây dựng dở dang đang phản ánh ở khoản mục Hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã hoàn thành nhưng chưa được xác nhận khối lượng và/hoặc chưa quyết toán kéo dài trên ba năm khoảng 15 tỷ VND. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với số dư các khoản phải thu khách hàng và các khoản hàng tồn kho đã tồn đọng nhiều năm cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá dự phòng nợ phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### *Ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng có thể có của vấn đề nêu trong 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 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### *Vấn đề cần nhân mạnh*

Chúng tôi xin lưu ý tới Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo được lập trên giả định Công ty hoạt động liên tục. Công ty có khả năng thanh toán thấp và đang gặp khó khăn trong quản lý dòng tiền, thu hồi các khoản phải thu, thanh toán các khoản vay và nợ phải trả đến hạn và tìm kiếm các hợp đồng mới, điều này ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Ban Giám đốc liên quan đến vấn đề duy trì hoạt động được trình bày tại Thuyết minh số 2. Báo cáo tài chính kèm theo chưa gồm các điều chỉnh có thể phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.



**Phạm Hoài Nam**

**Phó Tổng Giám đốc**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số  
0042-2013-001-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Phạm Nam Phong**

**Kiểm toán viên**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số  
0929-2013-001-1

112  
C  
HIỆ  
01  
T 1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+130+140+150)	<b>100</b>		<b>261.888.300.573</b>	<b>320.145.241.313</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>321.477.374</b>	<b>505.632.296</b>
1. Tiền	111		321.477.374	505.632.296
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>101.473.303.895</b>	<b>168.192.349.951</b>
1. Phải thu khách hàng	131	6	112.890.045.873	149.985.801.749
2. Trả trước cho người bán	132		2.253.300.667	1.049.416.188
3. Các khoản phải thu khác	135	7	40.402.737.315	30.069.654.977
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(54.072.779.960)	(12.912.522.963)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>95.865.293.299</b>	<b>89.063.613.543</b>
1. Hàng tồn kho	141		95.865.293.299	89.063.613.543
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>64.228.226.005</b>	<b>62.383.645.523</b>
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.099.939.103	1.133.669.117
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	63.128.286.902	61.249.976.406
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=220+250+260)	<b>200</b>		<b>13.351.365.333</b>	<b>21.364.151.571</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.247.693.132</b>	<b>15.975.813.096</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	13.247.693.132	15.975.813.096
- Nguyên giá	222		40.716.516.162	43.077.427.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.468.823.030)	(27.101.613.904)
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>5.250.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	11	4.250.000.000	4.250.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258		-	1.000.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(4.250.000.000)	-
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>103.672.201</b>	<b>138.338.475</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	103.672.201	138.338.475
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>275.239.665.906</b>	<b>341.509.392.884</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>222.705.396.913</b>	<b>228.319.267.441</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>218.014.396.913</b>	<b>225.472.267.441</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	95.511.898.717	114.188.063.543
2. Phải trả người bán	312		14.753.077.293	17.435.154.422
3. Người mua trả tiền trước	313		8.774.510.038	5.993.513.028
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	46.523.556.003	47.001.440.706
5. Phải trả người lao động	315		10.478.345.310	9.308.376.500
6. Chi phí phải trả	316	15	23.808.310.554	8.812.181.264
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16	17.747.249.065	22.301.768.045
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		417.449.933	431.769.933
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.691.000.000</b>	<b>2.847.000.000</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	17	4.691.000.000	2.847.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>52.534.268.993</b>	<b>113.190.125.443</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>52.534.268.993</b>	<b>113.190.125.443</b>
1. Vốn cổ phần	411		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.088.870.000	5.088.870.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		12.795.123.070	12.795.123.070
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.852.658.323	2.852.658.323
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		208.200.185	208.200.185
6. Lỗ lũy kế	420		(68.410.582.585)	(7.754.726.135)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>275.239.665.906</b>	<b>341.509.392.884</b>

**Bùi Thị Thủy**  
Người lập biểu

**Phí Thu Hiền**  
Kế toán trưởng



**Trương Hải Triều**  
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 02-DN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2013	2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	2.039.608.579	60.191.040.175
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.039.608.579	60.191.040.175
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	9.902.216.097	52.297.531.012
5. (Lỗ)/Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(7.862.607.518)	7.893.509.163
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	14.972.339.617	16.739.565.209
7. Chi phí tài chính	22		20.628.926.933	16.585.946.460
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.378.926.933	16.585.946.460
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		47.189.661.616	19.846.014.550
9. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-25)	30		(60.708.856.450)	(11.798.886.638)
10. Thu nhập khác	31		53.000.000	1.221.864.109
11. Chi phí khác	32		-	658.159.829
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		53.000.000	563.704.280
13. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(60.655.856.450)	(11.235.182.358)
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	24	-	-
15. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(60.655.856.450)	(11.235.182.358)
16. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	25	(6.066)	(1.124)

**Bùi Thị Thủy**  
Người lập biểu

**Phí Thu Hiền**  
Kế toán trưởng



**Trương Hải Triều**  
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 03-DN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2013	2012
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. (Lỗ) trước thuế	01	(60.655.856.450)	(11.235.182.358)
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.608.672.297	3.650.809.822
Các khoản dự phòng	03	45.410.256.997	11.323.481.177
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(15.025.339.617)	(17.286.849.388)
Chi phí lãi vay	06	16.378.926.933	16.585.946.460
3. (Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(11.283.339.840)	3.038.205.713
Thay đổi các khoản phải thu	09	30.411.933.798	23.803.596.727
Thay đổi hàng tồn kho	10	(6.801.679.756)	(15.406.015.012)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.922.652.028	(33.887.699.899)
Thay đổi chi phí trả trước và tài sản ngắn hạn khác	12	154.113.941	19.687.525.555
Tiền lãi vay đã trả	13	(2.897.861.149)	(14.258.706.213)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(32.711.757)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	2.254.273.120	3.077.073.085
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(414.320.000)	(2.137.306.694)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>15.313.060.385</b>	<b>(16.083.326.738)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(3.596.818.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	247.150.000	935.909.091
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	87.799.519	42.513.192
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1.334.949.519</b>	<b>(2.618.395.899)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	21.452.434.643	94.391.300.451
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(38.284.599.469)	(75.363.241.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(16.832.164.826)</b>	<b>19.028.059.451</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(184.154.922)</b>	<b>326.336.814</b>
<b>Tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>505.632.296</b>	<b>179.295.482</b>
<b>Tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>321.477.374</b>	<b>505.632.296</b>



Bùi Thị Thủy  
Người lập biểu



Phí Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Trương Hải Triều  
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 15 - VINACONEX 15 (gọi tắt là “Công ty”) 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 0202001081 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 10 năm 2004, thay đổi lần thứ 7 ngày 30 tháng 8 năm 2013 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 thứ 7 là 100.000.000.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 53, đường Ngô Quyền, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 90 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 205 người).

Hoạt động chính của Công ty là:

- Nhận thầu xây lắp các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, 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 các sản phẩm 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 ở và các tổ hợp nhà cao tầng.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**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 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo được lập dựa trên giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục. Trong năm, Công ty đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động, gặp khó khăn về quản lý dòng tiền và ký kết các hợp đồng xây lắp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, lỗ lũy kế của Công ty là 68.410.582.585 VND. Các yếu tố này gây nên sự quan ngại về khả năng tạo tiền của Công ty để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn. Các kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Kế hoạch triển khai các công trình mới bao gồm các dự án đã ký kết hợp đồng kinh tế như Dự án Khu biệt thự - Quảng Nam, Dự án khu điều trị số 4 Bệnh viện Lam Sơn - Thanh Hóa;
- Kế hoạch tăng cường thu hồi công nợ các công trình cũ đã hoàn thành bàn giao, trong đó bao gồm công trình Trung tâm thương mại Hải Phòng, công trình BMC - Vinh, công trình nhà 25T1 - N05, công trình Hội nhà báo Việt Nam, và các công trình khác.

Ban Giám đốc tin tưởng rằng với những kế hoạch này khả năng hoạt động liên tục của Công ty được đảm bảo.

**Năm tài chính**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI****Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định**

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

**Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp**

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư dài hạn và tài sản tài chính khác.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản 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.

**Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng.

**Phải thu khác**

Phải thu khác bao gồm chủ yếu là khoản phải thu các đội thi công liên quan các chi phí thực hiện công trình vượt quá mức khoán đã được thỏa thuận.

**Dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu mà Công ty xác định là không có khả năng thu hồi trong tương lai.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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.

**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:

	<b>Năm 2013</b>
	<b>Số năm</b>
Nhà cửa và vật kiến trúc	12 - 15
Máy móc và thiết bị	3 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Tài sản ngắn hạn khác**

Tài sản ngắn hạn khác chủ yếu bao gồm các khoản tiền ứng cho các đội thi công để thực hiện các công trình xây lắp theo hợp đồng khoán giữa Công ty và các đội thi công.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư chứng khoán (Tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

**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.

**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.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau: 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 năm và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

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.

Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị được ghi nhận căn cứ vào số ngày cho thuê và biên bản xác nhận với khách hàng.

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.

**Ngoại tệ**

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ 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 cổ đông.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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.

**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.

**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 (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 68.410.582.585 VND, khoản lỗ cho mục đích chuyển lỗ này sẽ được xác định phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế và có thể được dùng để bù trừ với các khoản lợi nhuận chịu thuế của các năm tiếp theo nhưng không quá 05 năm kể từ năm phát sinh. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản lỗ này do không chắc chắn về thời điểm thu được lợi nhuận trong tương lai.

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.

2013  
TY  
+ HỒI  
TTE  
NAN  
2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Thuế (Tiếp theo)**

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, Ban Giám đốc đang xem xét và đánh giá ảnh hưởng trong việc tuân thủ các quy định của Luật Quản lý thuế tới báo cáo tài chính của Công ty. Quyết định cuối cùng về việc xác định nghĩa vụ thuế của Công ty tùy thuộc vào Thông báo và Kết quả thanh kiểm tra của cơ quan thuế.

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

**5. TIỀN**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	103.875.804	479.061.460
Tiền gửi ngân hàng	217.601.570	26.570.836
	<u><b>321.477.374</b></u>	<u><b>505.632.296</b></u>

Công ty đã thế chấp số dư tiền gửi phục vụ sản xuất, kinh doanh bằng VND và ngoại tệ tại các tổ chức tín dụng để đảm bảo cho khoản bảo lãnh ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 26.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bên liên quan (xem Thuyết minh số 28)</b>	<b>10.395.527.474</b>	<b>33.732.619.198</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	10.049.412.348	30.707.247.855
Công ty Cổ phần 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>Đối tượng khác</b>	<b>102.494.518.399</b>	<b>116.253.182.551</b>
Công ty Thương mại Đầu tư Phát triển Đô thị Hải Phòng (i)	34.997.927.000	36.997.927.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	687.309.944	1.200.000.000
Trường Đại học Điện lực	8.755.272.028	5.035.281.920
Công ty Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại (BMC)	10.022.844.323	14.972.844.323
Nhà in báo nhân dân thành phố Hồ Chí Minh	7.704.360.435	8.004.360.435
Công ty Cổ phần HAPACO	1.551.544.600	9.303.274.000
Khác	38.775.260.069	40.739.494.873
	<u><b>112.890.045.873</b></u>	<u><b>149.985.801.749</b></u>

(i) Khoản phải thu liên quan đến công trình Trung tâm thương mại Ngã 5 sân bay Cát Bi - Hải Phòng đã quá hạn thanh toán. Công trình đã bàn giao và đi vào sử dụng trong năm 2012 và Công ty đang thực hiện quyết toán cuối cùng với chủ đầu tư. Ban Giám đốc đã đánh giá cẩn trọng và khẳng định Công ty sẽ thu hồi được toàn bộ khoản phải thu nói trên và sẽ sớm hoàn thành quyết toán với chủ đầu tư. Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (công ty mẹ của Công ty) cũng khẳng định cam kết hỗ trợ Công ty thu hồi nợ và quyết toán công trình. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán khoảng 107,5 tỷ VND, trong đó các khoản phải thu quá hạn trên 1 năm có giá trị khoảng 47 tỷ VND (không bao gồm khoản công nợ phải thu nêu ở điểm (i) nêu trên). Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền khoảng 1,5 tỷ VND. Công ty cũng đã thế chấp các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế ký kết giữa Công ty và khách hàng mà Công ty là người thụ hưởng để đảm bảo cho khoản bảo lãnh ngân hàng (Thuyết minh số 26).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Phải thu các đội thi công	37.639.727.897	27.673.783.065
Các khoản phải thu khác	2.763.009.418	2.395.871.912
	<u>40.402.737.315</u>	<u>30.069.654.977</u>

Khoản phải thu các đội thi công phản ánh số tiền phải thu lại các đội thi công của Công ty liên quan đến hoạt động thi công các công trình xây dựng, bao gồm tiền lãi vay tính cho các đội thi công trên cơ sở vốn Công ty ứng cho các đối tượng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi nợ của các đội thi công và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền khoảng 21 tỷ VND.

**8. HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho phản ánh giá trị các hạng mục dở dang đang được thực hiện với giá trị tương ứng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 95.865.293.299 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 89.063.613.543 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, giá trị các hạng mục dở dang đã hoàn thành nhưng chưa được xác nhận khối lượng và/hoặc quyết toán kéo dài trên ba năm khoảng 15 tỷ VND. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng giá trị phần còn lại tương ứng của các hợp đồng lớn hơn giá trị hạng mục dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

**9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Tạm ứng cho các đội thi công và cán bộ công nhân viên	62.834.776.874	59.102.193.258
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	293.510.028	2.147.783.148
	<u>63.128.286.902</u>	<u>61.249.976.406</u>

Tạm ứng cho các đội thi công phản ánh số tiền Công ty đã ứng cho các đội, nhân viên của Công ty để thực hiện thi công xây dựng hoặc các công việc khác để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi nợ của các khoản tạm ứng này và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền khoảng 30,5 tỷ VND.

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị văn phòng</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2013	4.241.866.585	17.711.256.241	1.730.945.017	19.393.359.157	43.077.427.000
Giảm khác	-	1.913.773.384	-	447.137.454	2.360.910.838
Tại ngày 31/12/2013	<u>4.241.866.585</u>	<u>15.797.482.857</u>	<u>1.730.945.017</u>	<u>18.946.221.703</u>	<u>40.716.516.162</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2013	1.263.012.464	9.295.243.450	1.632.891.686	14.910.466.304	27.101.613.904
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	<u>1.479.895.396</u>	<u>8.714.834.210</u>	<u>1.691.723.114</u>	<u>15.582.370.310</u>	<u>27.468.823.030</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 31/12/2013	<u>2.761.971.189</u>	<u>7.082.648.647</u>	<u>39.221.903</u>	<u>3.363.851.393</u>	<u>13.247.693.132</u>
Tại ngày 31/12/2012	<u>2.978.854.121</u>	<u>8.416.012.791</u>	<u>98.053.331</u>	<u>4.482.892.853</u>	<u>15.975.813.096</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 15 - VINACONEX 15**53 Ngô Quyền, quận Ngô Quyền  
Hải Phòng, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 13.199.865.990 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 13.430.729.112 VND).

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 13 và 17, Công ty đã thế chấp máy móc thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 13.159.090.355 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 15.584.491.094 VND) để đảm bảo cho các khoản vay.

**11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	31/12/2013		31/12/2012	
	Số lượng (Cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (Cổ phiếu)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần VIPACO	510.000	4.250.000.000	510.000	4.250.000.000
	<b>510.000</b>	<b>4.250.000.000</b>	<b>510.000</b>	<b>4.250.000.000</b>

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần số hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần VIPACO	Số 34, phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội	17	17	Sản xuất và kinh doanh các loại bao bì

Mặc dù, Công ty nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết nhưng Công ty có ảnh hưởng quan trọng trong việc bổ nhiệm các thành viên Ban Giám đốc của công ty này nên khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần VIPACO được ghi nhận là đầu tư vào công ty liên kết. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 13, Công ty đã thế chấp 510.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần VIPACO để đảm bảo cho khoản vay.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	2013 VND	2012 VND
Số đầu năm	138.338.475	704.925.952
Tăng trong năm	128.411.301	109.449.546
Phân bổ vào chi phí trong năm	163.077.575	676.037.023
<b>Số cuối năm</b>	<b>103.672.201</b>	<b>138.338.475</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hải Phòng (i)	37.962.366.703	42.059.750.716
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	2.199.647.817
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (ii)	38.057.906.014	39.313.055.052
Công ty Cổ phần HAPACO	-	7.000.000.000
Vay cá nhân (iii)	19.491.626.000	19.548.610.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 17)	-	4.066.999.958
	<b><u>95.511.898.717</u></b>	<b><u>114.188.063.543</u></b>

Chi tiết vay và nợ ngắn hạn như sau:

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hải Phòng theo Phụ lục sửa đổi Hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 203075/2013/HĐ ngày 14 tháng 10 năm 2013 với mức dư nợ tối đa là 40 tỷ VND với mục đích để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay được quy định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Hạn mức tín dụng được cấp cho đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2014. Lãi suất vay được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Lãi suất nợ quá hạn (xác định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể) được áp dụng đối với phần dư nợ gốc mà Bên vay không thanh toán đúng hạn và Bên vay sẽ chịu tiền phạt đối với lãi chậm trả khi đến hạn theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm phát sinh chậm trả lãi. Lãi vay được trả hàng tháng trên cơ sở nguồn thu của Bên vay và số dư tiền gửi tại Ngân hàng và tại các tổ chức tín dụng khác (nếu có). Hình thức bảo đảm của các khoản vay là các tài sản cố định của Công ty (Thuyết minh số 10) và các hợp đồng thế chấp bất động sản, hợp đồng thế chấp bằng tài sản bên thứ ba và các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số cá nhân.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel bao gồm hai (2) hợp đồng sau:
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 24011/TDHM-V15 ngày 24 tháng 10 năm 2011 với mức dư nợ tối đa là 50 tỷ VND. Khoản vay được sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi của Bên cho vay theo từng thời kỳ và được điều chỉnh một hoặc ba tháng/lần. Khoản vay được đảm bảo bằng 510.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần VIPACO (Thuyết minh số 11). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số dư gốc vay phải trả là 35.319.335.373 VND và đã quá hạn thanh toán.
  - Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 18/2010/TDHM-VC15 ngày 27 tháng 9 năm 2010 với mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi của Bên cho vay theo từng thời kỳ và được điều chỉnh một hoặc ba tháng/lần. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số dư gốc vay phải trả là 2.738.570.641 VND và đã quá hạn thanh toán.
- (iii) Các khoản vay cá nhân với lãi suất 0% và 18%/năm với mục đích bổ sung vốn lưu động, thời hạn thanh toán 1 năm. Một số khoản vay với bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 28. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	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
Các loại thuế khác (i)	14.525.072.181	14.514.221.181
	<b><u>46.523.556.003</u></b>	<b><u>47.001.440.706</u></b>

(i) Gồm 14.468.596.000 VND là khoản phải trả cho Chi Cục thuế quận Đồ Sơn liên quan đến quyền sử dụng đất của dự án Vụng Hương, Đồ Sơn, Hải Phòng.

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	20.915.746.725	7.434.680.941
Chi phí khác	2.892.563.829	1.377.500.323
	<b><u>23.808.310.554</u></b>	<b><u>8.812.181.264</u></b>

**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	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
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	4.703.215.588	2.987.557.256
Cổ tức (i)	6.148.716.000	12.268.716.000
Khác	553.176.354	142.708.735
	<b><u>17.747.249.065</u></b>	<b><u>22.301.768.045</u></b>

(i) Khoản phải trả cổ tức giảm tương ứng với khoản bù trừ công nợ với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (công ty mẹ của Công ty) theo Công văn số 029A/2013/CV-TCKH ngày 04/02/2013 của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 15 - VINACONEX 15**53 Ngô Quyền, quận Ngô Quyền  
Hải Phòng, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hải Phòng (i)	4.691.000.000	6.913.999.958
	<u><b>4.691.000.000</b></u>	<u><b>6.913.999.958</b></u>

(i) Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hải Phòng với mục đích mua sắm tài sản, theo các hợp đồng sau:

Số hợp đồng vay	Lãi suất vay (%)	Thời hạn vay (tháng)	Số dư nợ gốc (VND)		Nợ gốc phải trả trong vòng 1 năm (VND)	Phương thức đảm bảo khoản vay
			31/12/2012	31/12/2013		
62/2008/HĐ	15,0%	60	643.000.000	-	-	Tài sản hình thành từ vốn vay
1308/2009/HĐ (*)	15,0%	45	791.000.000	781.000.000	-	Tài sản hình thành từ vốn vay
0289/2009/HĐ	15,0%	45	1.559.999.958	-	-	Tài sản hình thành từ vốn vay
203075.001/2012/HĐ (*)	15,0%	42	3.920.000.000	3.910.000.000	-	Tài sản hình thành từ vốn vay
			<u><b>6.913.999.958</b></u>	<u><b>4.691.000.000</b></u>	-	

(\*) Trong năm 2013, số dư nợ gốc các khoản vay được gia hạn thời gian trả nợ đến năm 2015 theo Phụ lục sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng trung hạn số 20375/2013/HĐ ngày 01/10/2013.

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	-	4.066.999.958
Trong năm thứ hai	4.691.000.000	1.128.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	1.719.000.000
Sau năm năm	-	-
	<u><b>4.691.000.000</b></u>	<u><b>6.913.999.958</b></u>
<b>Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng</b> (được trình bày ở phần vay và nợ ngắn hạn)	-	4.066.999.958
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<u><b>4.691.000.000</b></u>	<u><b>2.847.000.000</b></u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****Tình hình góp vốn điều lệ của các cổ đông**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 7 ngày 30 tháng 8 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp, vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo Giấy đăng ký		Vốn đã góp	
	kinh doanh		31/12/2013	31/12/2012
	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)	51.000.000.000	51	51.000.000.000	51.000.000.000
Các cổ đông khác	49.000.000.000	49	49.000.000.000	49.000.000.000
	<b>100.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

**Cổ phiếu**

	31/12/2013	31/12/2012
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành	10.000.000	10.000.000

**19. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Trong năm, Công ty chủ yếu cung cấp dịch vụ thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng không đáng kể. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 20 và số 21.

Các công trình của Công ty chủ yếu được thi công trên địa bàn thành phố Hà Nội, Hải Phòng và các tỉnh phía Bắc.

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2013	2012
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản	1.247.278.124	54.922.573.172
Doanh thu cho thuê máy móc, thiết bị	792.330.455	5.268.467.003
	<b>2.039.608.579</b>	<b>60.191.040.175</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản (i)	7.730.278.582	48.234.776.651
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc, thiết bị	2.171.937.515	4.062.754.361
	<u>9.902.216.097</u>	<u>52.297.531.012</u>

(i) Giá vốn hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản bao gồm các khoản điều chỉnh sau quyết toán công trình với chủ đầu tư.

**22. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.022.931.238	53.200.806.751
Chi phí nhân công	5.024.508.358	19.044.520.982
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.608.672.297	3.650.809.822
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác (i)	55.529.711.617	14.562.693.963
	<u>68.185.823.510</u>	<u>90.458.831.518</u>

(i) Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác bao gồm khoản trích lập chi phí dự phòng phải thu khó đòi và các chi phí mua ngoài khác.

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.799.519	42.513.192
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	83.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác (i)	14.967.540.098	16.614.052.017
	<u>14.972.339.617</u>	<u>16.739.565.209</u>

(i) Doanh thu hoạt động tài chính khác phản ánh số tiền lãi vay tính cho các tổ, đội thi công trên cơ sở vốn Công ty ứng cho các đối tượng này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Trong năm không phát sinh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp do Công ty không phát sinh thu nhập chịu thuế.

**25. LỖ CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(Lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(60.655.856.450)	(11.235.182.358)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	10.000.000	10.000.000
(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(6.066)	(1.124)

**26. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản bảo lãnh từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hải Phòng vẫn còn hiệu lực. Ngân hàng này đã cung cấp cho Công ty bảo lãnh tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng với giá trị bảo lãnh tương ứng là 9.783.667.000 VND và 4.891.833.800 VND. Công ty thế chấp quyền đòi nợ hình thành trong tương lai từ Hợp đồng kinh tế số 61/2011/HĐKT ngày 09 tháng 8 năm 2011 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường - Chi nhánh Hà Tây với giá trị là 88.053.008.400 VND để đảm bảo cho các bảo lãnh trên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản bảo lãnh từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hải Phòng vẫn còn hiệu lực. Ngân hàng này đã cung cấp cho Công ty bảo lãnh hạn mức với giá trị bảo lãnh là 30 tỷ VND, bảo lãnh chung cho các hợp đồng phát sinh của Công ty. Công ty thế chấp toàn bộ số dư tiền gửi phục vụ sản xuất, kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại các tổ chức tín dụng khác, các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế ký kết giữa Công ty và đối tác khác mà Công ty là người hưởng thụ và thế chấp bằng tài sản của Bên thứ ba, theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 203075.024/2012/HĐTC ngày 23/8/2012 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hải Phòng với với một số cá nhân để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh trên.

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của 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 13 và 17, trừ đi tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro vốn (Tiếp theo)**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Các khoản vay	100.202.898.717	117.035.063.543
Trừ: Tiền	321.477.374	505.632.296
Nợ thuần	99.881.421.343	116.529.431.247
Vốn chủ sở hữu	52.534.268.993	113.190.125.443
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	1,90	1,03

Ban Giám đốc đánh giá rằng hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty phù hợp với thực tế hoạt động của doanh nghiệp xây dựng. Ban Giám đốc cam kết rằng hệ số đòn bẩy tài chính này sẽ không làm mất khả năng thanh toán của doanh nghiệp. Các khoản vay bao gồm vay ngắn hạn và vay dài hạn, xem chi tiết tại Thuyết minh số 13 và 17.

**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, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

**Các loại công cụ tài chính**

	<b>Giá trị ghi sổ</b>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	321.477.374	505.632.296
Phải thu khách hàng và phải thu khác	99.220.003.228	167.142.933.763
Đầu tư dài hạn	-	1.000.000.000
Tài sản tài chính khác	293.510.028	2.147.783.148
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>99.834.990.630</u></b>	<b><u>170.796.349.207</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	100.202.898.717	117.035.063.543
Phải trả người bán và phải trả khác	21.454.969.647	29.846.579.157
Chi phí phải trả	23.808.310.554	8.812.181.264
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>145.466.178.918</u></b>	<b><u>155.693.823.964</u></b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do Ban Giám đốc đánh giá chi phí bỏ ra để thực hiện phòng ngừa rủi ro có thể cao hơn các chi phí tiềm tàng có liên quan.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**Độ nhạy của lãi suất**

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau đây. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ giảm/tăng 760.202.727 VND (năm 2012: 1.627.456.115 VND).

	<b>Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản</b>	<b>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND</b>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013		
VND	+200	(760.202.727)
VND	-200	760.202.727
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	+200	(1.627.456.115)
VND	-200	1.627.456.115

**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.

**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 có rủi ro tín dụng do khách hàng, đối tác chưa thanh toán các khoản phải thu khi đến hạn như trình bày tại Thuyết minh số 6.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

***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 năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. 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.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>31/12/2013</b>			
Tiền	321.477.374	-	321.477.374
Phải thu khách hàng và phải thu khác	99.220.003.228	-	99.220.003.228
Đầu tư dài hạn	-	-	-
Tài sản tài chính khác	293.510.028	-	293.510.028
<b>Tổng</b>	<b><u>99.834.990.630</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>99.834.990.630</u></b>
<b>31/12/2013</b>			
Các khoản vay	95.511.898.717	4.691.000.000	100.202.898.717
Phải trả người bán và phải trả khác	21.454.969.647	-	21.454.969.647
Chi phí phải trả	23.808.310.554	-	23.808.310.554
<b>Tổng</b>	<b><u>140.775.178.918</u></b>	<b><u>4.691.000.000</u></b>	<b><u>145.466.178.918</u></b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b><u>(40.940.188.288)</u></b>	<b><u>(4.691.000.000)</u></b>	<b><u>(45.631.188.288)</u></b>

010  
 C  
 HẠCH  
 Đ  
 VI  
 06



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	VND	VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	1.641.439.485
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	391.323.959	-
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	-	15.199.494.374
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	84.688.935	-
<b>Vay</b>		
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex-Viettel	1.255.149.038	8.158.068.335
Ông Trương Hải Triều	2.038.000.000	8.912.210.000
<b>Công bố chia cổ tức</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	2.550.000.000
<b>Chi trả cổ tức thông qua bù trừ công nợ</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.120.000.000	-
<b>Thu nhập Ban Giám đốc</b>	<b>404.158.000</b>	<b>704.210.700</b>

11/02/2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
<b>Phải thu</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	10.049.412.348	30.707.247.855
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	687.309.944	1.200.000.000
Công ty Cổ phần 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 - Hòa Lạc	64.833.312	64.833.312
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Xây dựng số 1	1.782.418.994	1.782.418.994
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	59.312.000	59.312.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	93.157.828	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	-	354.200.000
Công ty Cổ phần VIMECO	7.707.699.632	7.707.699.632
Công ty Cổ phần VIMECO Cơ khí và Thương mại	185.030.396	197.030.396
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	22.648.472	111.000.120
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex-Viettel	-	3.231.688.685
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Tài chính Cổ phần 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
Ông Trương Hải Triều	5.165.000.000	6.642.210.000
Ông Nguyễn Hữu Dũng	400.000.000	300.000.000

**29. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Do ảnh hưởng của những biến động trong nền kinh tế, ngành nghề hoạt động của Công ty đang chứa đựng các rủi ro về sự biến động thị trường xây dựng và bất động sản. Những biến động này có thể ảnh hưởng lớn đến những lợi ích và nghĩa vụ kinh tế của Công ty. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty cho rằng sự thay đổi của thị trường cũng như ảnh hưởng của các chính sách quản lý vĩ mô là khó dự đoán. Vì vậy, Ban Giám đốc Công ty không thể lượng hóa được sự ảnh hưởng của vấn đề này đối với các công trình đang thi công của Công ty. Kết quả cuối cùng sẽ chỉ được xác định khi hoàn thành thi công và nghiệm thu bàn giao cho các chủ đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***30. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Một số số liệu của báo cáo năm 2012 được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay, cụ thể như sau:

Khoản mục	Mã số	Tại ngày 31/12/2012		
		Số đã báo cáo VND	Số sau trình bày lại VND	Chênh lệch VND
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Phải trả nội bộ	317	6.252.708.735	-	6.252.708.735
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16.049.059.310	22.301.768.045	(6.252.708.735)



**Bùi Thị Thủy**  
Người lập biểu



**Phí Thu Hiền**  
Kế toán trưởng



**Trương Hải Triều**  
Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014