



Công ty TNHH Kiểm toán An Phú

Tầng 12, tòa nhà 167 Phố Bùi Thị Xuân

Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Tel: +84 (4) 62 782 904

Fax: +84 (4) 62 782 905

www.anphugroup.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX - PVC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vinaconex - PVC (gọi tắt là “Công ty”) trình bày 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 Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trương Quốc Dũng	Chủ tịch
Ông Lê Minh Sơn	Phó Chủ tịch
Ông Phan Đình Phong	Ủy viên
Ông Nguyễn Danh Long	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 26/6/2013)
Ông Bùi Anh Ninh	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 26/6/2013)
Ông Nguyễn Thanh Quỳnh	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 27/6/2013)
Ông Nguyễn Đức Thịnh	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 27/6/2013)

Ban Giám đốc

Ông Phan Đình Phong	Tổng Giám đốc
Ông Phí Mạnh Hậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Anh Ninh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02/07/2013)
Ông Võ Trí Minh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/8/2013)
Ông Nguyễn Thanh Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Danh Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12/9/2013)
Ông Hán Thành Công	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12/9/2013)
Ông Nguyễn Đức Thịnh	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc của Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, đòi hỏi Ban Giám đốc của Công ty phải:

- Lựa chọn chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và các 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;
- Thiết lập và áp dụng 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; và
- 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.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các qui 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 vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong quá trình lập Báo cáo tài chính.



Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

Nguyễn Đức Thịnh
Phó Tổng Giám đốc

Giấy Ủy quyền số 709 UQ/VN – PVC/TCHC ngày 31/12/2013

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2014



Số: 60/2014/AP - BCKT

Công ty TNHH Kiểm toán An Phú

Tầng 12, tòa nhà 167 Phố Bùi Thị Xuân
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Tel: +84 (4) 62 782 904
Fax: +84 (4) 62 782 905
www.anphugroup.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Vinaconex - PVC

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Vinaconex - PVC (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27 tháng 03 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 29, 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.

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 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 các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ các yêu cầu 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 đơn vị. 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.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tài chính vấn đề sau:

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 18 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong năm 2013, Công ty đã đánh giá và xác định các khoản chi phí phát sinh liên quan tới giá trị xây lắp của 02 công trình “Đường vào trung tâm nhiệt điện Thái Bình” và công trình “Chung cư Phú Đạt” vượt quá giá trị có thể thu hồi và không được chủ đầu tư chấp nhận thanh toán với tổng số tiền là 41.688.851.374 đồng. Ban Giám đốc xác định số tiền trên là lỗ từ các hợp đồng xây dựng nói trên và đã hạch toán vào kết quả kinh doanh năm 2013. Kết quả cuối cùng của các hợp đồng xây dựng nói trên sẽ được Công ty và chủ đầu tư (hoặc nhà thầu chính) xác định trong thời gian tới.



Nguyễn Thương
Phó Giám đốc
Số giấy CNDKHN kiểm toán 0308-2013-148-1

Đoàn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số giấy CNDKHN kiểm toán 1396-2013-148-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN PHÚ

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2014

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

MÃ SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		776.580.659.230	802.563.495.706
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	14.300.081.305	1.427.826.111
1. Tiền	111		3.255.212.333	1.427.826.111
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.044.868.972	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.813.076.835	581.746.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		4.659.252.835	1.163.492.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(846.176.000)	(581.746.000)
III. Các khoản phải thu	130		370.488.988.716	391.498.770.186
1. Phải thu của khách hàng	131		158.613.247.178	180.889.872.047
2. Trả trước cho người bán	132		197.934.054.208	186.388.519.240
3. Các khoản phải thu khác	135	5	13.941.687.330	24.220.378.899
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	6	363.388.098.882	375.511.141.036
1. Hàng tồn kho	141		363.388.098.882	375.511.141.036
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.590.413.492	33.544.012.373
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		117.455.646	262.102.207
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.690.130.009	15.966.443.001
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		15.782.827.837	17.315.467.165
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		427.067.475.300	424.479.237.107
I. Tài sản cố định	220		52.894.636.041	59.961.161.490
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	50.207.677.339	57.765.835.855
- Nguyên giá	222		76.716.495.268	78.715.598.247
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.508.817.929)	(20.949.762.392)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	14.248.469
- Nguyên giá	228		40.000.000	106.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(40.000.000)	(91.751.531)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		2.686.958.702	2.181.077.166
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		288.445.638.192	276.686.729.102
1. Đầu tư vào công ty con	251	10	74.860.000.000	69.760.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		6.260.180.000	-
3. Đầu tư tài chính dài hạn khác	258	9	213.554.005.359	206.926.729.102
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(6.228.547.167)	-
III. Tài sản dài hạn khác	260		85.727.201.067	87.831.346.515
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8	85.060.487.254	87.831.346.515
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		666.713.813	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.203.648.134.530	1.227.042.732.813

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.018.203.150.596	945.414.694.014
I. Nợ ngắn hạn	310		743.677.637.729	763.567.279.976
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	11	214.636.865.163	319.904.581.305
2. Phải trả cho người bán	312		129.202.185.771	172.729.042.010
3. Người mua trả tiền trước	313		205.608.483.442	207.446.357.353
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	12	6.822.617.863	3.862.621.208
5. Phải trả người lao động	315		4.955.758.847	2.715.490.733
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	13	182.369.673.582	56.602.297.306
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		82.053.061	306.890.061
II. Nợ dài hạn	330		274.525.512.867	181.847.414.038
1. Phải trả dài hạn khác	333		-	80.000.000.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	14	111.850.216.922	9.424.394.065
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	15	162.675.295.945	92.423.019.973
B. NGUỒN VỐN	400		185.444.983.934	281.628.038.799
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	185.444.983.934	281.628.038.799
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.238.124.869	3.238.124.869
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420		(133.986.145.565)	(37.803.090.700)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.203.648.134.530	1.227.042.732.813



Nguyễn Thị Hạnh
Người lập



Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởng




Nguyễn Đức Thịnh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2014

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 tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	106.837.048.685	283.688.679.978
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng	10		106.837.048.685	283.688.679.978
4. Giá vốn hàng bán	11	18	150.135.049.955	275.313.094.042
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng	20		(43.298.001.270)	8.375.585.936
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	7.190.044.373	12.041.931.559
7. Chi phí tài chính	22	21	42.452.165.282	49.023.474.220
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		32.059.278.115	48.650.475.251
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	19	13.910.106.577	17.804.099.867
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		(92.470.228.756)	(46.410.056.592)
11. Thu nhập khác	31		561.044.110	10.464.106.440
12. Chi phí khác	32		3.440.932.483	7.509.649.766
13. Lợi nhuận khác	40		(2.879.888.373)	2.954.456.674
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(95.350.117.129)	(43.455.599.918)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	666.713.813	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	23	(666.713.813)	-
17. Lợi nhuận sau thuế	60		(95.350.117.129)	(43.455.599.918)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	(3.178)	(1.449)

Nguyễn Thị Hạnh
Người lập

Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Thịnh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(95.350.117.129)	(43.455.599.918)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	7.104.183.718	8.300.498.871
- Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03	6.492.977.167	(278.254.000)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.843.418.036)	(7.492.938.405)
- Chi phí lãi vay	06	32.059.278.115	48.650.475.251
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(52.537.096.165)	5.724.181.799
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	28.030.303.685	11.414.211.924
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	12.123.042.153	(71.158.102.093)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không gồm lãi vay, thuế TNDN)	11	48.399.223.910	(12.877.781.412)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.191.370.079	14.960.829.130
- Tiền lãi vay đã trả	13	(2.818.180.281)	(17.061.919.243)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.592.266.612)	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(224.837.000)	(596.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	32.571.559.769	(69.595.459.895)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(541.796.536)	(1.338.287.272)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	300.000.000	3.597.472.876
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(14.264.640.000)	(100.730.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	10.704.478.000	123.366.508.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	(1.011.391.697)	9.914.945.559
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(4.813.350.233)	34.810.639.163
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	14.369.173.552	272.841.797.945
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(29.255.127.894)	(253.262.652.215)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(14.885.954.342)	19.579.145.730
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	12.872.255.194	(15.205.675.002)
Tiền và các khoản tương đương tiền tồn đầu năm	60	1.427.826.111	16.633.501.113
Tiền và các khoản tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	14.300.081.305	1.427.826.111



Nguyễn Thị Hạnh
Người lập



Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởng




Nguyễn Đức Thịnh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU 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 Đầu tư xây dựng Vinaconex - PVC ("Công ty") là công ty cổ phần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103015409 ngày 15/1/2007 và lần gần nhất ngày 27/7/2011. Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 300 tỷ đồng.

Công ty có các Công ty con như sau:

- Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp PVV;
- Công ty Cổ phần Kiến trúc Vina - Petro;
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Xây dựng Đông Thành;
- Công ty Cổ phần khai thác đá Thừa Thiên Huế.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 12 - Tòa nhà Vinaconex 9, Lô HH2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Mễ Trì, huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội. Từ ngày 22/07/2013 Công ty chuyển trụ sở giao dịch đến Tòa nhà CT2A - Khu đô thị mới Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, các công trình điện đến 35KV, trang trí nội thất, ngoại thất các công trình;
- San lấp mặt bằng, xử lý nền móng công trình;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán ô tô và máy móc, thiết bị phụ tùng thay thế;
- Sản xuất, lắp ráp mua bán dụng cụ, công cụ, thiết bị hỗ trợ, cứu nạn;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô, cho thuê xe;
- Trồng và bán cây xanh;
- Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng ô tô;
- Sản xuất, mua bán, cho thuê máy móc thiết bị, vật tư vật liệu ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh nhà hàng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính kèm theo (Báo cáo tài chính riêng) được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Niên độ kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Công ty con là một doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của một doanh nghiệp khác (gọi là công ty mẹ). Công ty liên kết là công ty trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh của nhà đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính riêng theo phương pháp giá gốc thể hiện giá trị cổ phiếu do Công ty nắm giữ tại các công ty cổ phần. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi kết quả hoạt động kinh doanh từ các công ty này bị lỗ theo các quy định hiện hành.

Thuyết minh về Công cụ tài chính

Ngày 6/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Thông tư có hiệu lực áp dụng cho việc lập Báo cáo tài chính từ năm 2011. Ban Giám đốc đã trình bày Thuyết minh về Công cụ tài chính tại Thuyết minh số 26 kèm theo. Ban Giám đốc tin tưởng rằng việc áp dụng Thông tư 210 này không có ảnh hưởng trọng yếu đến việc đánh giá hay trình bày số liệu đang được phản ánh trên Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hiện tại.

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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết.

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 và phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

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 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, vàng, bạc, kim khí quý, đá quý và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi của Công ty được trích lập theo các Quyết định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép lập dự phòng phải thu khó đòi cho những khoản thu đã quá hạn thanh toán ghi trên hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, các cam kết nợ hoặc các khoản nợ phải thu chưa đến thời hạn thanh toán nhưng khách nợ lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá vốn 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 nhân công trực tiếp và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm, trạng thái hiện tại. Giá gốc được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí tiếp thị, chi phí bán hàng, chi phí phân phối sản phẩm đã phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế 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 phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, toàn bộ chi phí khác liên quan trực tiếp đến quá trình đưa tài sản vào vị trí và trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định do tự sản xuất hoặc tự xây dựng là chi phí sản xuất, xây dựng cộng với chi phí cho việc lắp đặt và chi phí chạy thử (nếu áp dụng).

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

	Năm
Máy móc, thiết bị	6 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	9 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 4

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể là phần mềm máy tính, được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

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.

Chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê văn phòng trả trước; giá trị công cụ dụng cụ, linh kiện loại nhỏ xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ 1 năm trở lên; chi phí trả trước để được chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex theo hợp đồng Li-xăng ký giữa hai bên.

Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tại Tầng 12 - Tòa nhà Vinaconex 9 - đường Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh tương ứng với thời hạn thuê 46 năm.

Giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ xuất dùng được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

Chi phí trả trước để nhận chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ phù hợp với thời gian chuyển giao theo hợp đồng là 20 năm.

Chi phí trả trước của Công trình Tạp chí Cộng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng thời gian phân bổ doanh thu khai thác công trình trong thời gian 20 năm.

Ghi nhận Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua. Doanh thu dịch vụ được ghi nhận dựa trên tỷ lệ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán về Hợp đồng xây dựng (được trình bày chi tiết dưới đây).

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 và thông báo lãi của ngân hàng. Lãi từ hoạt động đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận các khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo tiến độ thu tiền trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo hướng dẫn tại thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính.

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 chi phí lãi vay khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi các chi phí này phát sinh.

Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% lợi nhuận thu được.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế có thể 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 chỉ 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.

Việc xác định số thuế phải nộp được 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Tiền mặt	285.429.864	10.971
Tiền gửi ngân hàng	2.969.782.469	1.427.815.140
Các khoản tương đương tiền (*)	11.044.868.972	-
Cộng	<u>14.300.081.305</u>	<u>1.427.826.111</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 1 tháng tại các ngân hàng thương mại.

5. Phải thu khác

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Tạm ứng cho đội trường thi công	1.023.109.027	1.023.109.027
Thuế GTGT chờ khấu trừ do truy thu thuế (*)	4.000.035.772	-
Phải thu khác	8.918.542.531	23.197.269.872
Cộng	<u>13.941.687.330</u>	<u>24.220.378.899</u>

(*) Số thuế GTGT phải nộp năm 2010 và năm 2011 theo kết luận thanh tra thuế số 11863 và quyết định xử lý vi phạm số 11864 ngày 18/4/2013 do kê khai thuế giá trị gia tăng bất động sản không đúng thời điểm.

6. Hàng tồn kho

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	429.178.000	429.178.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	362.958.920.882	365.568.385.126
Hàng hóa	-	9.513.577.910
Cộng	<u>363.388.098.882</u>	<u>375.511.141.036</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của HTK	<u>363.388.098.882</u>	<u>375.511.141.036</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2013	72.726.620.705	5.372.877.743	616.099.799	78.715.598.247
Mua sắm tài sản	35.915.000	-	-	35.915.000
Thanh lý tài sản	444.328.658	562.827.273	-	1.007.155.931
Giảm khác	713.018.177	314.843.871	-	1.027.862.048
Tại ngày 31/12/2013	71.605.188.870	4.495.206.599	616.099.799	76.716.495.268
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2013	19.319.378.459	1.088.972.490	541.411.443	20.949.762.392
Trích khấu hao	6.476.029.845	551.032.849	67.356.483	7.094.419.177
Giảm do thanh lý	289.866.558	270.573.036	-	560.439.594
Giảm khác	691.386.590	283.537.456	-	974.924.046
Tại ngày 31/12/2013	24.814.155.156	1.085.894.847	608.767.926	26.508.817.929
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2013	53.407.242.246	4.283.905.253	74.688.356	57.765.835.855
Tại ngày 31/12/2013	46.791.033.714	3.409.311.752	7.331.873	50.207.677.339

Một số máy móc, thiết bị của Công ty với Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là khoảng 36 tỷ đồng đang được thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ các tổ chức tín dụng trong nước (xem thuyết minh số 14).

Nguyên giá Tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là đồng 867.806.102 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 1.376.282.667 đồng).

8. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí thuê văn phòng	9.632.634.994	9.858.050.074
Chi phí mua công cụ, dụng cụ	13.995.744	166.035.775
Thương hiệu nhượng quyền Vinaconex	4.565.342.467	4.865.342.467
Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản	69.061.975.095	72.941.918.199
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.786.538.954	-
Cộng	85.060.487.254	87.831.346.515

Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Tạp chí Cộng sản, theo đó hai bên cùng nhau hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí Văn phòng Tạp chí Cộng sản phía Nam và được phép kinh doanh trong vòng 20 năm (sau khi bàn giao một tầng hầm và một lầu cho Tạp chí Cộng sản). Theo đó, sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty đã cho đối tác khác thuê lại với thời gian 20 năm và ghi nhận chi phí xây dựng tòa nhà là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong vòng 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã nhận trước và bắt đầu phân bổ từ ngày 1 tháng 7 năm 2011 (xem thuyết minh số 15).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

9. Đầu tư dài hạn khác

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Thành phố Xanh (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư xây lắp Dầu khí IMICO (ii)	101.926.729.102	101.926.729.102
Công ty cổ phần Đầu tư F.I.T	-	85.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ (iii)	91.627.276.257	-
Cộng	<u>213.554.005.359</u>	<u>206.926.729.102</u>

- (i) Khoản góp vốn vào Công ty TNHH Thành phố Xanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư dự án khu nhà ở chung cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9 - Thành Phố Hồ Chí Minh - Sunflower City. Theo đó, Công ty sẽ nắm giữ 51% quyền sở hữu trong dự án sau khi góp đủ vốn theo tiến độ Hợp đồng (tương đương khoản 5.992.500 Đô-la Mỹ).
- (ii) Khoản góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư xây lắp Dầu khí IMICO để đầu tư Dự án “ Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp - Khu Đô thị Nam An Khánh - Hà Nội, thuộc lô HH3 của Dự án Nam An Khánh, xã An Khánh, Huyện Hoài Đức - Hà Nội. Theo đó phần vốn góp của Công ty tương ứng 20% giá trị vốn góp của Dự án. Mặc dù Dự án được triển khai chậm hơn so với tiến độ qui định trong hợp đồng do nguyên nhân khách quan, tuy nhiên Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng khoản đầu tư không bị suy giảm giá trị và vì vậy không phải trích lập dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư này.
- (iii) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ theo hợp đồng UT số 3010/2013/UTQLV/FIT ngày 30/10/2013 và biên bản thoả thuận 3 bên số 01-1111/TT/FIT- KSBTB ngày 11/11/2013 giữa Công ty Cổ phần đầu tư F.I.T, Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Vinaconex - PVC và Công ty Cổ phần đầu tư khoáng sản Bắc Trung Bộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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. Đầu tư vào Công ty con

	Vốn góp tại 31/12/2013	Tỷ lệ sở hữu (%)	Vốn góp, tại 01/01/2013	Tỷ lệ sở hữu (%)
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty CP Đầu tư vật liệu PVV	-	-	4.900.000.000	70,0%
<i>Trụ sở: Tầng 10 Tòa nhà CT3-1, KĐT Mễ Trì Hạ - Từ Liêm - Hà Nội.</i>				
<i>Ngành nghề: Xây lắp, sản xuất - kinh doanh vật liệu xây dựng.</i>				
Công ty CP xây dựng dân dụng công nghiệp PVV (PVV IC)	38.660.000.000	77,32%	28.660.000.000	57,32%
<i>Trụ sở: Tầng 10 Tòa nhà CT3-3, KĐT Mễ Trì Hạ - Từ Liêm - Hà Nội.</i>				
<i>Ngành nghề: Giám sát thi công, hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng - công nghiệp.</i>				
Công ty CP kiến trúc Vina-Petro	3.500.000.000	80,0%	3.500.000.000	80,0%
<i>Trụ sở: Tầng 10 Tòa nhà CT3-1, KĐT Mễ Trì Hạ - Từ Liêm - Hà Nội.</i>				
<i>Ngành nghề: Thiết kế, tư vấn kiến trúc và các lĩnh vực liên quan.</i>				
Thành	29.700.000.000	99,99%	29.700.000.000	99,99%
<i>Trụ sở: Km17, Quốc lộ 32, Cụm 10, Xã Tân Lập - Huyện Đan Phượng - Hà Nội.</i>				
<i>Ngành nghề: Kho bãi, lưu giữ hàng hóa, kinh doanh nhà hàng, bảo dưỡng sửa chữa ô tô, kinh doanh bất động sản.</i>				
Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	3.000.000.000	30,0%	3.000.000.000	30,0%
<i>Trụ sở: Số 323 Bùi Thị Xuân - Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế.</i>				
<i>Ngành nghề: khai thác chế biến đá Granite các loại, cung cấp vật liệu xây dựng, xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.</i>				
	74.860.000.000		69.760.000.000	

Mặc dù Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vinaconex - PVC sở hữu 30% vốn Điều lệ tại Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế, tuy nhiên Công ty có 3/5 thành viên trong Hội đồng quản trị, đồng thời Giám đốc là người do Công ty cử đại diện. Theo đó Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty Cổ phần khai thác Thừa Thiên Huế đồng nghĩa với việc Công ty có quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế. Do đó khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế được theo dõi là khoản đầu tư vào Công ty con trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Ngày 01/10/2013 Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Vinaconex - PVC đã đồng ý bán toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư và vật liệu PVV theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 55/HDCN và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 56/HDCN.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

11. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Vay ngắn hạn	208.701.325.158	304.443.895.469
- Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở (i)	88.863.490.674	88.863.490.674
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (ii)	60.367.410.260	154.201.687.286
- Công ty cổ phần Đầu tư Thế Kỳ (iii)	20.506.000.000	25.146.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) (iv)	11.277.457.710	17.838.457.710
- Ngân hàng TMCP Đại Dương (Ocean Bank)	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Long Trung Sơn	1.595.540.000	-
- Vay cá nhân	24.091.426.514	16.394.259.799
Nợ dài hạn đến hạn trả	5.935.540.005	15.460.685.836
Cộng	<u>214.636.865.163</u>	<u>319.904.581.305</u>

- (i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở chính, theo Hợp đồng tín dụng số 2782/HDDTD2-VIB08/11 ngày 15 tháng 8 năm 2011 và các phụ lục kèm theo với hạn mức là 100.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng. Lãi suất vay do Ngân hàng qui định tại thời điểm giải ngân và được qui định trong Khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2782.02/2013/BĐ ngày 08/3/2013. Theo biên bản định giá ngày 5/3/2013 tổng giá trị tạm tính của tài sản đảm bảo là 42.000.000.000 đồng và Công ty cam kết đồng tiền về tài khoản tại VIB năm 2013 trong tất cả các hoạt động của mình không thấp hơn 60 tỷ đồng.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam được chuyển đổi từ khoản vay của Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam trước đây bao gồm 2 hợp đồng tín dụng:
- Hợp đồng tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10 tháng 03 năm 2011. Khoản tín dụng này với hạn mức là 280.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay tối đa không qua 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất thay đổi theo từng lần giải ngân.
- Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TTGHO12 ngày 22 tháng 03 năm 2012 với hạn mức tín dụng là 150.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- Hai hợp đồng tín dụng này đều đã được gia hạn thời gian trả nợ cuối cùng đến ngày 03/11/2015.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỳ, theo Hợp đồng vay vốn ngày 2/8/2010 với số tiền là 48.600.000.000 đồng, thời hạn vay 9 tháng kể từ ngày ký hợp đồng với lãi suất không đổi là 9%/năm trong suốt quá trình vay. Thời hạn vay có thể được điều chỉnh nếu Công ty gửi thông báo gia hạn nhưng không kéo dài quá 9 tháng tính từ ngày kết thúc thời hạn.
- (iv) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội (MB), theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 128.12.002.364407.TD.DN; số 19.12.002.364407.TD.DN và số 226.12.002.364407 với mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra phải nộp (*)	4.044.747.562	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.188.864.182	2.335.766.338
Thuế thu nhập cá nhân	1.589.006.119	1.526.854.870
Cộng	6.822.617.863	3.862.621.208

(*) Số thuế GTGT năm 2010 và năm 2011 phải nộp theo kết luận thanh tra thuế số 11863 và quyết định xử lý vi phạm số 11864 ngày 18/4/2013 do kê khai thuế giá trị gia tăng bất động sản không đúng thời điểm.

13. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	809.563.135	964.806.237
Bảo hiểm xã hội	1.299.259.904	1.073.127.014
Bảo hiểm y tế	15.295.314	30.825.531
Bảo hiểm thất nghiệp	6.706.973	-
Lãi vay phải trả	92.538.601.969	48.560.180.445
Cổ tức phải trả	3.707.980.000	3.707.980.000
Phải trả Ngân hàng TMCP Đại Dương (*)	80.000.000.000	-
Phải trả, phải nộp khác	3.992.266.287	2.265.378.079
Cộng	182.369.673.582	56.602.297.306

(*) Khoản tạm ứng vốn từ Ngân hàng TMCP Đại Dương theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký giữa Công ty và Ngân hàng, kỳ hạn là 36 tháng kể từ ngày 29 tháng 8 năm 2010 với mục đích tài trợ cho Dự án xây dựng của Công ty.

14. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (i)	117.785.756.927	24.251.479.901
Ngân hàng VP Bank - chi nhánh Kinh Đô	-	633.600.000
Cộng	117.785.756.927	24.885.079.901
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng</i>	<i>(5.935.540.005)</i>	<i>(15.460.685.836)</i>
Nợ dài hạn phải trả sau 12 tháng	111.850.216.922	9.424.394.065

- (i) Các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam được chuyển đổi từ khoản vay từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam trước đây theo các Hợp đồng tín dụng số 49/TDĐT-BL-TH/TD10 và 03/TDĐT-TH/TD10. Mục đích sử dụng vốn vay là thực hiện dự án đầu tư nâng cao năng lực máy công trình. Khoản tín dụng được giải ngân bằng Đồng Việt Nam với số tiền tối đa lần lượt là 43.000.000.000 đồng và 23.800.280.000 đồng, thời hạn thanh toán tối đa lần lượt là 48 tháng và 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 49/TDĐT-BL-TH/TD10 có lãi suất thay đổi được thông báo tại thời điểm giải ngân. Lãi suất của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 03/TDĐT-TH/TD10 được xác định bằng lãi suất tham chiếu (+3,5%/năm) được giới hạn bởi lãi suất cho vay tối thiểu và tối đa theo qui định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và được điều chỉnh 3 tháng/ lần. Lãi và gốc được thanh toán 3 tháng/lần. Các khoản vay trên được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay (xem Thuyết minh số 7).

Hai khoản vay này đều được gia hạn thời gian trả nợ theo các phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 22/10/2013; thời gian trả nợ cuối cùng là ngày 3/11/2015.

Hợp đồng tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10 tháng 03 năm 2011 và hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TTGHO12 ngày 22 tháng 03 năm 2012 đã được gia hạn thời gian trả nợ đến năm 2015. Giá trị khoản vay dài hạn của hai hợp đồng này sau khi được gia hạn thời gian trả nợ lần lượt là: 50.289.843.514 đồng và 43.544.434.512 đồng.

15. Doanh thu chưa thực hiện

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Tiền cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Tạp chí Cộng sản (i)	87.515.602.985	92.423.019.973
Tiền cho thuê Văn phòng tại tòa nhà Vinaconex 9 (ii)	8.488.311.689	-
Tiền nhận theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng Bất động sản (iii)	66.671.381.271	-
Cộng	<u>162.675.295.945</u>	<u>92.423.019.973</u>

(i) Doanh thu chưa thực hiện là số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại Tòa nhà Cơ quan thường trực Công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng số 03/PVFC-PVC VINACONEX ngày 10 tháng 12 năm 2010. Theo đó, Doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian cho thuê văn phòng của công trình là 20 năm kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2011 (xem Thuyết minh số 8).

(ii) Doanh thu chưa thực hiện là số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại tầng 12 tòa nhà Vinaconex 9, theo hợp đồng số 03/2013 ngày 18/3/2013. Doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian thuê còn lại của Công ty là 43 năm kể từ ngày 18/3/2013.

(iii) Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền nhận được theo tiến độ của các hợp đồng mua bán căn hộ của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MẪU B 09 - DN

16. Vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng	VND
Tại 01/01/2012	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	2.195.093.830	6.953.540.257	325.341.638.717	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(43.455.599.918)	(43.455.599.918)	
Trích lập các quỹ	-	-	-	1.043.031.039	(1.043.031.039)	-	
Chia cổ tức	-	-	-	-	(258.000.000)	(258.000.000)	
Tại 31/12/2012	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(37.803.090.700)	281.628.038.799	
Lỗi trong kỳ	-	-	-	-	(95.350.117.129)	(95.350.117.129)	
Giảm khác (*)	-	-	-	-	(832.937.736)	(832.937.736)	
Điều chỉnh	-	-	-	-	-	-	
Tại 31/12/2013	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(133.986.145.565)	185.444.983.934	

(*) Giảm khác là các khoản truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế số 11863 và quyết định xử lý vi phạm số 11864 ngày 18/4/2013 của Cục thuế Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2013		Tại ngày 01/01/2013	
	Số CP	VND	Số CP	VND
Vốn Cổ phần được duyệt				
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	300.000.000.000	30.000.000	300.000.000.000
Vốn Cổ phần đã phát hành				
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	300.000.000.000	30.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
- Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	300.000.000.000	30.000.000	300.000.000.000

17. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	23.086.103.000	52.702.601.288
Doanh thu hợp đồng xây dựng	83.750.945.685	230.986.078.690
Cộng	106.837.048.685	283.688.679.978
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	106.837.048.685	283.688.679.978

18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	27.700.414.141	45.250.871.267
Giá vốn Hợp đồng xây dựng	122.434.635.814	230.062.222.775
Cộng	150.135.049.955	275.313.094.042

Trong năm 2013, Công ty đã đánh giá và xác định các khoản chi phí phát sinh liên quan giá trị xây lắp của 02 công trình “Đường vào trung tâm nhiệt điện Thái Bình” và công trình “Chung cư Phú Đạt” vượt quá giá trị có thể thu hồi và không được chủ đầu tư chấp nhận thanh toán với tổng số tiền là 41.688.851.374 đồng. Ban Giám đốc xác định số tiền trên là lỗ từ các hợp đồng xây dựng nói trên và đã hạch toán vào kết quả kinh doanh năm 2013. Kết quả cuối cùng của các hợp đồng xây dựng nói trên sẽ được Công ty và chủ đầu tư (hoặc nhà thầu chính) xác định trong thời gian tới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm 2013</u>	<u>Năm 2012</u>
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.065.768.177	10.287.009.734
Chi phí vật liệu quản lý	816.462.537	888.192.820
Chi phí đồ dùng văn phòng	73.563.981	1.027.564.960
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.364.729.266	965.867.113
Thuế, phí, lệ phí	298.436.141	949.872.261
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.179.281.754	2.256.975.622
Chi phí bằng tiền khác	1.111.864.721	1.428.617.357
Cộng	<u>13.910.106.577</u>	<u>17.804.099.867</u>

20. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2013</u>	<u>Năm 2012</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi (có kỳ hạn và không kỳ hạn); lãi ủy thác vốn	6.815.414.236	9.914.945.559
Cổ tức, lợi nhuận được chia	374.630.137	2.126.986.000
Cộng	<u>7.190.044.373</u>	<u>12.041.931.559</u>

21. Chi phí tài chính

	<u>Năm 2013</u>	<u>Năm 2012</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	32.059.278.115	48.650.475.251
Dự phòng/ (Hoàn nhập) giảm giá đầu tư chứng khoán	6.492.977.167	(278.254.000)
Lỗ chuyển nhượng cổ phần	3.899.910.000	-
Chi phí tài chính khác	-	651.252.969
Cộng	<u>42.452.165.282</u>	<u>49.023.474.220</u>

22. Chi phí hoạt động kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm 2013</u>	<u>Năm 2012</u>
	VND	VND
Chi phí nhân viên	14.892.811.829	62.079.425.124
Chi phí vật liệu	944.216.518	38.077.207.264
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.104.183.718	8.300.498.871
Chi phí mua ngoài khác	9.781.333.531	216.932.716.486
Chi phí khác	5.316.273.056	5.956.375.718
Cộng	<u>38.038.818.652</u>	<u>331.346.223.463</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

23. Chi phí thuế thu nhập Doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(95.350.117.129)	(43.455.599.918)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	-	-
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	-
Thu nhập chịu thuế	(95.350.117.129)	(43.455.599.918)
Thuế suất thuế TNDN thông thường	25%	25%
Thuế TNDN trong năm	-	-
Thuế TNDN tạm nộp 1%	666.713.813	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	666.713.813	-
Thuế TNDN hoãn lại	(666.713.813)	-
Cộng	-	-

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế		
Doanh thu chưa thực hiện năm nay	66.671.381.271	-
Thuế suất thuế TNDN tạm nộp	1%	1%
Thuế TNDN hoãn lại	666.713.813	-

24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	(95.350.117.129)	(43.455.599.918)
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.178)	(1.449)

25. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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 2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ 31/12/2013	Giá trị ghi sổ 01/01/2013
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.300.081.305	1.427.826.111
Các khoản đầu tư	3.813.076.835	70.581.746.000
Phải thu khách hàng	158.613.247.178	180.889.872.047
Phải thu khác	13.941.687.330	24.220.378.899
Tài sản tài chính khác	13.000.250.400	14.235.744.754
Cộng	203.668.343.048	291.355.567.811
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	326.487.082.085	329.328.975.370
Phải trả người bán	129.202.185.771	172.729.042.010
Công nợ tài chính khác	180.238.848.256	134.289.484.162
Cộng	635.928.116.112	636.347.501.542

Ngoài việc thực hiện các biện pháp dự phòng rủi ro theo hướng dẫn hiện hành của Bộ Tài chính đối với các khoản phải thu khó đòi, các khoản đầu tư bị tổn thất, 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 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.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc giá trị của dòng tiền tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động do sự biến động về giá trên thị trường. Rủi ro thị trường bị ảnh hưởng bởi các loại: Rủi ro tỷ giá ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá cả khác. Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá cả và lãi suất trên thị trường.

Quản lý rủi ro tỷ giá ngoại tệ

Công ty không chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái do không có các giao dịch trọng yếu bằng ngoại tệ.

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất liên quan đến dòng tiền là rủi ro khi dòng tiền trong tương lai của công cụ tài chính diễn biến bất thường do những biến động của lãi suất thị trường. Công ty chịu rủi ro lãi suất chủ yếu phát sinh từ các khoản cho vay hưởng lãi suất, các khoản đi vay chịu lãi suất đã được ký kết do các Hợp đồng vay vốn được qui định theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng chiến lược phân tích và dự báo thị trường, lựa chọn thời điểm và ngân hàng phù hợp, duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU 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***Quản lý Rủi ro về giá cả**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn (đầu tư vào cổ phiếu, trái phiếu và các giấy tờ có giá trên thị trường). Hiện tại, Công ty chịu rủi ro về giá chứng khoán vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào nhóm cổ phiếu sẵn sàng để bán. Để quản lý được rủi ro này, Công ty áp dụng các biện pháp như: Tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng giảm thiểu rủi ro ở mức có thể chấp nhận được, đồng thời Công ty xác định các khoản đầu tư vào công cụ vốn khác sẽ được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong ngắn hạn.

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 quản lý rủi ro này bằng cách xây dựng 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 để có biện pháp thu hồi công nợ cũng như đưa ra phương án dự phòng rủi ro phù hợp.

Rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh (bao gồm cả gốc và lãi) và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận và được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính.

	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tại 31/12/2013			
Các khoản vay	214.636.865.163	111.850.216.922	326.487.082.085
Phải trả người bán	129.202.185.771	-	129.202.185.771
Công nợ tài chính khác	180.238.848.256	-	180.238.848.256
	524.077.899.190	111.850.216.922	635.928.116.112
Tại 01/01/2013			
Các khoản vay	319.904.581.305	9.424.394.065	329.328.975.370
Phải trả người bán	172.729.042.010	-	172.729.042.010
Công nợ tài chính khác	54.289.484.162	80.000.000.000	134.289.484.162
	546.923.107.477	89.424.394.065	636.347.501.542

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2013			
Tiền & các khoản tương đương tiền	14.300.081.305	-	14.300.081.305
Đầu tư ngắn hạn	3.813.076.835	-	3.813.076.835
Phải thu khách hàng	158.613.247.178	-	158.613.247.178
Phải thu khác	13.941.687.330	-	13.941.687.330
Tài sản tài chính khác	13.000.250.400	-	13.000.250.400
	203.668.343.048	-	203.668.343.048
Tại 01/01/2013			
Tiền & các khoản tương đương tiền	1.427.826.111	-	1.427.826.111
Đầu tư ngắn hạn	581.746.000	70.000.000.000	70.581.746.000
Phải thu khách hàng	180.889.872.047	-	180.889.872.047
Phải thu khác	24.220.378.899	-	24.220.378.899
Tài sản tài chính khác	14.235.744.754	-	14.235.744.754
	221.355.567.811	70.000.000.000	291.355.567.811

Đo lường theo giá trị hợp lý

Các tài sản tài chính và công nợ tài chính của Công ty đang được ghi nhận theo nguyên tắc giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá tài sản. Do vậy giá trị ghi sổ của các khoản tài sản tài chính và công nợ tài chính của Công ty có thể khác biệt với giá trị hợp lý (theo giá thị trường).

Hiện tại, Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý của tất cả các tài sản tài chính và công nợ tài chính của mình do đang chờ Bộ Tài chính có văn bản hướng dẫn việc xác định và trình bày giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính.

26. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Trong kỳ hoạt động, Công ty có giao dịch và số dư với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Bán hàng hóa - dịch vụ - xây lắp		
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV	8.703.705.220	23.167.801.964
- Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành	-	182.148.000
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	324.870.558	181.683.508
Mua hàng hóa - dịch vụ		
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV	14.266.211.404	142.642.905.672
- Công ty CP kiến trúc Vina-Petro	858.042.917	-
- Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành	-	589.973.498
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	31.679.432.986	-
Thu nhập khác		
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV (thanh lý tài sản cố định)	-	6.168.098.050

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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

Số dư với các bên liên quan

	<u>31/12/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
Phải thu khách hàng		
- Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành	421.462.800	200.362.800
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	-	199.851.858
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV	106.454.249	-
Phải thu khác		
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV (phải thu cổ tức)	2.581.814.000	2.581.814.000
- Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành	9.215.755	9.215.755
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	375.455.199	825.062
Phải trả người bán		
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV	22.974.415.408	51.081.706.527
- Công ty CP Kiến trúc Vina-Petro	1.104.582.182	1.260.734.973
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	7.184.150.264	177.588.860
Các khoản ứng trước khác		
- Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành	29.175.095.409	29.395.095.408
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV	15.839.985.575	8.340.152.947

27. **Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

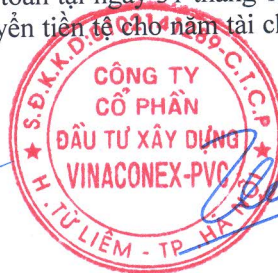
Không có bất kỳ sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần điều chỉnh hoặc thuyết minh trên báo cáo tài chính kỳ hiện tại.

28. **Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán.

Nguyễn Thị Hạnh
Người lập

Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Thịnh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2014