

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6
(Thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam)

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

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 26

111
ĐƠN
PHIẾ
C
L
O
Đ
T
V
A
-
21

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 6 (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 2014.

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 Đỗ Đình Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Điệp	Ủy viên
Ông Nguyễn Hữu Ngọc	Ủy viên
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Ủy viên
Ông Hoàng Hoa Cương	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Hoàng Hoa Cương	Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Giám đốc
Ông Trần Văn Lương	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Giám đốc
Bà Trần Hồng Vân	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2014)

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;
- Nếu 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.

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 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,



Hoàng Hoa Cương
Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2015

Số: 655 /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 Vinaconex 6

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 6 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09 tháng 3 năm 2015, từ trang 3 đến trang 26 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 kèm theo (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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo 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 2014, 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.



Vũ Đức Nguyên
Phó Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0764-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 09 tháng 3 năm 2015
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Mai Hương
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0897-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu số B 01-DN
 Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		476.824.020.023	463.879.235.102
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	72.074.591.921	24.036.621.571
1. Tiền	111		42.700.872.685	19.036.621.571
2. Các khoản tương đương tiền	112		29.373.719.236	5.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		241.429.357.656	226.096.792.680
1. Phải thu khách hàng	131		222.518.486.572	206.124.668.025
2. Trả trước cho người bán	132		20.435.473.989	19.799.816.701
3. Các khoản phải thu khác	135		636.858.855	2.818.265.674
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(2.161.461.760)	(2.645.957.720)
III. Hàng tồn kho	140	6	163.135.816.528	213.670.225.933
1. Hàng tồn kho	141		168.832.143.259	213.670.225.933
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.696.326.731)	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		184.253.918	75.594.918
1. Tài sản ngắn hạn khác	158		184.253.918	75.594.918
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		68.848.392.896	83.981.438.631
I. Tài sản cố định	220		49.950.531.762	54.927.375.411
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	49.950.531.762	54.927.375.411
- Nguyên giá	222		80.177.797.202	80.023.730.536
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.227.265.440)	(25.096.355.125)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		300.000.000	300.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(300.000.000)	(300.000.000)
II. Bất động sản đầu tư	240	8	8.861.191.378	17.048.351.731
- Nguyên giá	241		9.634.256.259	20.583.710.804
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(773.064.881)	(3.535.359.073)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	9	4.950.000.000	4.950.000.000
1. Đầu tư dài hạn khác	258		4.950.000.000	6.462.500.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	259		-	(1.512.500.000)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		5.086.669.756	7.055.711.489
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5.086.669.756	7.055.711.489
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		545.672.412.919	547.860.673.733

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 26 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310)	300		433.099.159.876	435.784.345.421
I. Nợ ngắn hạn	310		433.099.159.876	435.784.345.421
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	10	95.360.535.666	111.198.430.418
2. Phải trả người bán	312		275.866.449.955	249.345.515.401
3. Người mua trả tiền trước	313		16.855.858.351	56.758.642.002
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	11	25.958.918.436	11.603.317.471
5. Phải trả người lao động	315		628.150.000	631.380.000
6. Chi phí phải trả	316	12	13.047.653.785	164.341.256
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	13	5.189.771.379	5.181.048.128
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		191.822.304	901.670.745
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		112.573.253.043	112.076.328.312
I. Vốn chủ sở hữu	410	14	112.573.253.043	112.076.328.312
1. Vốn điều lệ	411		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.612.324.709	14.612.324.709
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		8.809.171.560	8.809.171.560
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.545.275.784	1.545.275.784
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		7.606.480.990	7.109.556.259
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		545.672.412.919	547.860.673.733

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2014	31/12/2013
1. Ngoại tệ các loại Đô la Mỹ (USD)	353	377



Lê Tiến Dũng
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2015



Mai Phương Anh
 Kế toán trưởng




Hoàng Hoa Cương
 Giám đốc

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 26 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 2014


MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			2014	2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16	582.040.029.966	754.757.400.244
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		582.040.029.966	754.757.400.244
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	17	547.348.433.775	719.623.160.376
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		34.691.596.191	35.134.239.868
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	8.884.199.980	9.264.287.566
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	20	11.813.797.411	13.150.948.787
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.896.984.911	13.962.448.787
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		19.915.960.406	18.820.134.319
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-25)	30		11.846.038.354	12.427.444.328
10. Thu nhập khác	31		863.913.920	2.590.547.466
11. Chi phí khác	32		149.361.333	3.337.851.871
12. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		714.552.587	(747.304.405)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		12.560.590.941	11.680.139.923
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	21	4.754.109.951	3.369.577.280
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		7.806.480.990	8.310.562.643
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	22	976	1.039


Lê Tiên Dũng
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2015


Mai Phương Anh
Kế toán trưởng




Hoàng Hoa Cương
Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ


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

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số		
		2014	2013
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	12.560.590.941	11.680.139.923
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	5.311.325.200	6.282.340.617
Các khoản dự phòng	03	3.699.330.771	(5.756.701.392)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(22.679.816.798)	4.074.185.882
Chi phí lãi vay	06	11.896.984.911	13.962.448.787
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.788.415.025	30.242.413.817
Thay đổi các khoản phải thu	09	(14.956.728.017)	(75.716.275.632)
Thay đổi hàng tồn kho	10	44.838.082.674	113.034.143.348
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	9.381.834.653	(34.397.362.026)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.969.041.733	3.584.277.976
Tiền lãi vay đã trả	13	(11.722.951.106)	(14.051.546.180)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.101.825.460)	(4.542.460.845)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	38.195.869.502	18.153.190.458
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(1.924.146.335)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	30.454.545.455	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	83.187.500	2.593.003.600
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.542.262.645	642.360.699
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	32.079.995.600	1.311.217.964
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	280.800.231.497	275.685.205.744
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(296.638.126.249)	(273.926.085.834)
3. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	(6.400.000.000)	(6.400.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(22.237.894.752)	(4.640.880.090)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	48.037.970.350	14.823.528.332
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	24.036.621.571	9.213.093.239
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	72.074.591.921	24.036.621.571


 Lê Tiến Dũng
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2015


 Mai Phương Anh
 Kế toán trưởng


 Hoàng Hoa Cương
 Giám đốc

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 26 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 Vinaconex 6 (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Xây dựng số 6 được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 890/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Xây dựng số 6, là doanh nghiệp Nhà nước, đơn vị thành viên hạch toán độc lập 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).

Công ty Cổ phần Vinaconex 6 là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000087 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 7 năm 2000 và thay đổi bổ sung lần 7 số 0100105503 ngày 26 tháng 11 năm 2012 với vốn điều lệ là 80.000.000.000 VND. Vốn thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 80.000.000.000 VND, trong đó:

- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam nắm giữ 2.880.000 cổ phần tương ứng với 28.800.000.000 VND, chiếm 36% vốn điều lệ.
- Các cổ đông khác nắm giữ 5.120.000 cổ phần tương ứng với 51.200.000.000 VND, chiếm 64% vốn điều lệ.

Công ty đã thực hiện niêm yết và giao dịch cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 01 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 01 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 339 (31 tháng 12 năm 2013: 367).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng, các khu đô thị và khu công nghiệp, thi công các loại nền móng, công trình có quy mô lớn, các công trình đường giao thông, cầu, đường bộ, các công trình thủy lợi quy mô vừa (kênh, mương, đê kè, cống, trạm bơm);
- Xây dựng đường dây và trạm biến thế đến 35KV, lắp đặt kết cấu thép, các thiết bị cơ điện, nước, điều không, thông tin tín hiệu, trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Xây dựng và phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn quản lý dự án công trình;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa;
- Xuất khẩu lao động;
- Xuất khẩu xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

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.

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến các báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.

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 tương đương tiền, phải thu khách hàng và phải thu khác, và đầu tư dài hạn.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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 và các khoản tương đương tiền

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

Dự phòng phải thu khó đòi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃU 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 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 ngày 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 hình thành do mua sắm 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. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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:

	2014
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50
Máy móc, thiết bị	5 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 8
Phương tiện vận tải	6 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan đến thanh lý tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

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)

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng một phần tầng 1 (khoảng 178 m²) và tầng 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp như chi phí đầu tư xây dựng, phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 50 năm.

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 năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, dàn giáo, cốp pha 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 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, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng 4 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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)

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem 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.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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 trị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc năm tài chính. 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.

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 năm tài chính so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại 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 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)****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.

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 phải trả hiện tại 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 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.

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. Trong năm, Công ty không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại do không phát sinh khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Thuế (Tiếp theo)**

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.840.606.664	6.926.720.962
Tiền gửi ngân hàng	40.860.266.021	12.109.900.609
Các khoản tương đương tiền	29.373.719.236	5.000.000.000
	<u>72.074.591.921</u>	<u>24.036.621.571</u>

6. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	168.832.143.259	213.670.225.933
Cộng	<u>168.832.143.259</u>	<u>213.670.225.933</u>
Trừ: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (i)	(5.696.326.731)	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<u>163.135.816.528</u>	<u>213.670.225.933</u>

(i) Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 5.696.326.731 VND (năm 2013: 0 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2014	38.092.850.647	28.237.451.517	3.508.368.021	10.185.060.351	80.023.730.536
Tăng khác	-	154.066.666	-	-	154.066.666
Tại ngày 31/12/2014	38.092.850.647	28.391.518.183	3.508.368.021	10.185.060.351	80.177.797.202
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2014	1.754.675.907	16.667.281.647	559.787.299	6.114.610.272	25.096.355.125
Trích khấu hao trong	761.751.054	2.530.236.707	1.372.657.699	347.198.189	5.011.843.649
Tăng khác	-	119.066.666	-	-	119.066.666
Tại ngày 31/12/2014	2.516.426.961	19.316.585.020	1.932.444.998	6.461.808.461	30.227.265.440
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2014	35.576.423.686	9.074.933.163	1.575.923.023	3.723.251.890	49.950.531.762
Tại ngày 31/12/2013	36.338.174.740	11.570.169.870	2.948.580.722	4.070.450.079	54.927.375.411

Nguyên giá của tài sản cố định tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 5.035.609.957 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 5.035.609.957 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng là 39.961.098.667 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 56.108.914.467 VND), xem tại Thuyết minh số 10.

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tầng 1 và 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam	Văn phòng 1, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2014	9.637.934.550	10.945.776.254	20.583.710.804
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.949.454.545)	(10.949.454.545)
Phân loại lại	(3.678.291)	3.678.291	-
Tại ngày 31/12/2014	9.634.256.259	-	9.634.256.259
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2014	580.379.753	2.954.979.320	3.535.359.073
Trích khấu hao trong năm	192.685.128	106.796.423	299.481.551
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.061.775.743)	(3.061.775.743)
Tại ngày 31/12/2014	773.064.881	-	773.064.881
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2014	8.861.191.378	-	8.861.191.378
Tại ngày 31/12/2013	9.057.554.797	7.990.796.934	17.048.351.731

Quyền khai thác, kinh doanh và các lợi ích, quyền lợi phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh đối với tầng 2 của tòa nhà H10 Thanh Xuân Nam đang được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 48.12.051.532484 ngày 05 tháng 6 năm 2012 cho các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ, xem tại Thuyết minh số 10.

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

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (Tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm “một phần tầng 1 (khoảng 178 m²) và tầng 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội”.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Đầu tư dài hạn khác:		
- Công ty Cổ phần Ống sợi thủy tinh Vinaconex	3.550.000.000	3.550.000.000
- Công ty Cổ phần Trang trí nội thất Việt Nam	1.400.000.000	1.400.000.000
- Công ty Cổ phần Vật tư ngành nước Vinaconex	-	1.512.500.000
	<u>4.950.000.000</u>	<u>6.462.500.000</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(1.512.500.000)
	<u>4.950.000.000</u>	<u>4.950.000.000</u>

10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	79.039.570.427	103.476.013.448
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (ii)	12.470.965.239	3.872.416.970
- Vay cá nhân (iii)	<u>3.850.000.000</u>	<u>3.850.000.000</u>
	<u>95.360.535.666</u>	<u>111.198.430.418</u>

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/178582/HĐTD ngày 04 tháng 7 năm 2014 có hiệu lực đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2015. Mục đích vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản tín dụng này có thể rút bằng Đồng Việt Nam và ngoại tệ quy đổi với số tiền tối đa là 125.000.000.000 VND. Khoản vay này được thế chấp bằng những tài sản của Công ty theo các hợp đồng cầm cố đã ký giữa Công ty và Ngân hàng và các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay khi trả hết nợ đã ký giữa bên vay và Ngân hàng. Kế hoạch trả nợ và thời điểm tính lãi của từng khoản nợ được xác định tại các hợp đồng tín dụng cụ thể. Ngân hàng được điều chỉnh lãi suất trong trường hợp có sự biến động của lãi suất thị trường vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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***10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

(ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ theo các hợp đồng tín dụng hạn mức sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 22.14.051.532484.TD ngày 30 tháng 5 năm 2014, thời hạn giải ngân đến hết ngày 14 tháng 4 năm 2015 hoặc khi hết ngày kết thúc thời gian duy trì hạn mức chung của Công ty tại ngân hàng tùy theo thời hạn nào đến trước hoặc theo thỏa thuận khác của hai bên. Khoản tín dụng được cấp với tổng số tiền cam kết tối đa là 13.770.000.000 VND dư nợ tối đa tại mọi thời điểm là 8.100.000.000 VND. Mục đích cho vay: để thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 073/2014/HĐXD ngày 11 tháng 4 năm 2014 ký với Trường Cao đẳng nghề Lilama 2 về việc thực hiện Gói thầu: Trung tâm cơ khí CNC thuộc dự án: Đầu tư phát triển Trường Cao đẳng nghề Lilama 2 thành trung tâm đào tạo nghề chất lượng cao vốn ODA của Chính phủ Cộng hòa Pháp và Chính phủ Cộng hòa Liên bang Đức, hoặc mục đích khác nếu được ngân hàng chấp thuận bằng văn bản trước thời điểm giải ngân của khoản vay có liên quan. Lãi suất cho vay trong hạn mức áp dụng lãi suất thả nổi được xác định cụ thể trên khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân theo quy định của bên cho vay. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại hợp đồng đảm bảo tiền vay (xem Thuyết minh số 7 và số 8).

- Hợp đồng tín dụng số 13.14.051.532484.TD ngày 25 tháng 3 năm 2014, thời hạn giải ngân đến hết ngày 20 tháng 02 năm 2015 hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên (theo văn bản sửa đổi hợp đồng số 01 ngày 18 tháng 9 năm 2014). Khoản tín dụng được cấp với tổng số tiền cam kết tối đa: doanh số cho vay là 118.000.000.000 VND và giá trị hạn mức 75.000.000.000 VND, dư nợ tối đa tại mọi thời điểm là 100.000.000.000 VND. Mục đích cho vay: để thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 061101/VTNet-Vinaconex6/XL-2013 ngày 06 tháng 11 năm 2013 ký với Tổng Công ty Mạng lưới Viettel - Chi nhánh Tập đoàn Viễn thông Quân đội (Viettel) về việc thi công: xây dựng mới và lắp đặt thiết bị cho các trạm BTS tại các tỉnh Bắc Giang, Bắc Kạn, Bắc Ninh, Hà Nội, Hưng Yên, Hà Nam, Thái Nguyên, Hòa Bình, Hải Dương, Vĩnh Phúc năm 2013, thuộc dự án "Mở rộng, nâng cao chất lượng mạng viễn thông Viettel năm 2013" và cho mục đích khác nếu được ngân hàng chấp thuận bằng văn bản trước thời điểm giải ngân của khoản vay hoặc mở thư tín dụng có liên quan. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng lãi suất thả nổi được xác định cụ thể trên khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân theo quy định của bên cho vay. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại hợp đồng đảm bảo tiền vay (xem Thuyết minh số 7 và số 8).

(iii) Vay cá nhân: bên cho vay là các cá nhân. Số tiền cho vay là 3.850.000.000 VND với mục đích để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay là 6 tháng với lãi suất 8%/năm. Vay dưới hình thức tín chấp, không có tài sản đảm bảo. Hiện tại, các hợp đồng vay cá nhân đều được gia hạn.

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	18.110.711.871	6.510.472.830
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.339.068.478	1.644.946.092
Thuế thu nhập cá nhân	84.358.924	23.119.386
Các loại thuế khác	3.424.779.163	3.424.779.163
	<u>25.958.918.436</u>	<u>11.603.317.471</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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***12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Chi phí trích trước các công trình	12.933.050.945	-
<i>Dự án BTMV giai đoạn 3.4</i>	5.827.074.900	-
<i>Dự án YTEC 2 và YTEC 3</i>	2.383.753.767	-
<i>Cảnh quan liền kề nhà Bắc An Khánh</i>	790.638.442	-
<i>Các công trình khác</i>	3.931.583.836	-
Chi phí lãi vay	114.602.840	164.341.256
	<u>13.047.653.785</u>	<u>164.341.256</u>

13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	141.313.540	174.478.880
Tiền lãi vay vốn cá nhân cho sản xuất kinh doanh	914.722.225	690.950.004
Kinh phí bảo trì Dự án khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam	2.648.050.674	2.641.659.674
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.485.684.940	1.673.959.570
	<u>5.189.771.379</u>	<u>5.181.048.128</u>

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 SỐ B 09-DN

14. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 01/01/2013	80.000.000.000	14.612.324.709	8.809.171.560	1.545.275.784	7.646.913.471	112.613.685.524
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	8.310.562.643	8.310.562.643
Trích các quỹ	-	-	-	-	(1.093.168.112)	(1.093.168.112)
Chia cổ tức năm 2012	-	-	-	-	(6.400.000.000)	(6.400.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.354.751.743)	(1.354.751.743)
Số dư tại ngày 01/01/2014	80.000.000.000	14.612.324.709	8.809.171.560	1.545.275.784	7.109.556.259	112.076.328.312
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	7.806.480.990	7.806.480.990
Trích các quỹ (i)	-	-	-	-	(855.556.259)	(855.556.259)
Chia cổ tức năm 2013 (i)	-	-	-	-	(6.400.000.000)	(6.400.000.000)
Giảm khác (ii)	-	-	-	-	(54.000.000)	(54.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2014	80.000.000.000	14.612.324.709	8.809.171.560	1.545.275.784	7.606.480.990	112.573.253.043

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 28 tháng 3 năm 2014 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2013 như sau:

- Cổ tức được chia cho năm 2013 bằng 8% mệnh giá cổ phiếu tương ứng với số tiền là 6.400.000.000 VND;
- Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi được trích là 655.556.259 VND;

Trong năm, Công ty đã trích lập các quỹ và chi trả hết cổ tức theo đúng Nghị quyết nêu trên. Ngoài ra, Công ty cũng đã thực hiện tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2014 với số tiền là 200.000.000 VND.

(ii) Trong năm, Công ty thực hiện trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát không chuyên trách là 54.000.000 VND.

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 7 số 0100105503 ngày 26 tháng 11 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi			Vốn thực góp đến ngày 31/12/2014		
	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Thành tiền VND	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Thành tiền VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.880.000	36%	28.800.000.000	2.880.000	36%	28.800.000.000
Các cổ đông khác	5.120.000	64%	51.200.000.000	5.120.000	64%	51.200.000.000
	8.000.000	100%	80.000.000.000	8.000.000	100%	80.000.000.000

Cổ phiếu

	31/12/2014	31/12/2013
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	8.000.000	8.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng; Hoạt động liên quan đến kinh doanh bất động sản cũng là để phục vụ cho hoạt động kinh doanh xây lắp và chiếm tỷ trọng doanh thu rất nhỏ. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là liên quan đến hoạt động kinh doanh xây lắp và kinh doanh bất động sản nêu trên. Doanh thu, giá vốn theo từng hoạt động kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 16 và số 17.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý nào ngoài Việt Nam.

16. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2014 VND	2013 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	547.526.877.965	747.607.501.060
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	34.513.152.001	7.149.899.184
	582.040.029.966	754.757.400.244

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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***17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	533.096.849.553	714.361.515.255
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	14.251.584.222	5.261.645.121
	<u>547.348.433.775</u>	<u>719.623.160.376</u>

18. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	263.798.146.700	364.564.868.229
Chi phí nhân công	199.060.861.982	201.383.568.645
Chi phí khấu hao	5.311.325.200	6.282.340.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.196.460.549	53.105.440.497
Chi phí bằng tiền khác	8.792.148.312	2.661.636.660
	<u>522.158.942.743</u>	<u>627.997.854.648</u>

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.472.262.645	169.860.699
Lãi cho vay các đội thi công	7.341.937.335	8.621.926.867
Cổ tức, lợi nhuận được chia	70.000.000	472.500.000
	<u>8.884.199.980</u>	<u>9.264.287.566</u>

20. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.896.984.911	13.962.448.787
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.512.500.000)	(5.363.938.800)
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phiếu	1.429.312.500	4.552.438.800
	<u>11.813.797.411</u>	<u>13.150.948.787</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

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2014			2013
	Hoạt động sản xuất kinh doanh (không bao gồm hoạt động chuyển nhượng bất động sản) VND	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Tổng cộng VND	
Lợi nhuận trước thuế	(8.934.528.328)	21.495.119.269	12.560.590.941	11.680.139.923
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(70.000.000)		(70.000.000)	(472.500.000)
Trừ: Khoản thuế thu nhập từ lãi chênh lệch tỷ giá và tiết kiệm giá thành của các đội xây dựng (i)	(25.183.712)	-	(25.183.712)	(13.204.204)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.038.300	-	8.038.300	2.200.256.583
Thu nhập chịu thuế	(9.021.673.740)	21.495.119.269	12.473.445.529	13.394.692.302
Thuế suất thông thường	22%	22%	22%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (ii)	-	4.728.926.239	4.728.926.239	3.348.673.076
Truy thu thuế	-	-	-	7.700.000
Khoản thuế thu nhập từ lãi chênh lệch tỷ giá và tiết kiệm giá thành của các đội xây dựng (i)	25.183.712	-	25.183.712	13.204.204
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25.183.712	4.728.926.239	4.754.109.951	3.369.577.280

(i) Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ lãi chênh lệch tỷ giá và tiết kiệm giá thành đã trả cho các đội xây dựng của Công ty sau khi giữ lại 22% để nộp thuế thay cho các đội xây dựng.

(ii) Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 22% trên thu nhập chịu thuế. Quyết định sau cùng về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

22. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	2014	2013
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	7.806.480.990	8.310.562.643
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	7.806.480.990	8.310.562.643
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	976	1.039

23. 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 10 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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

23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro vốn (Tiếp theo)

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Các khoản vay	95.360.535.666	111.198.430.418
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	72.074.591.921	24.036.621.571
Nợ thuần	23.285.943.745	87.161.808.847
Vốn chủ sở hữu	112.573.253.043	112.076.328.312
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>0,21</u>	<u>0,78</u>

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 chi tiết tại Thuyết minh số 4.

	Giá trị ghi sổ	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	72.074.591.921	24.036.621.571
Phải thu khách hàng và phải thu khác	220.993.883.667	206.296.975.979
Đầu tư dài hạn	4.950.000.000	4.950.000.000
Tổng cộng	<u>298.018.475.588</u>	<u>235.283.597.550</u>
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	95.360.535.666	111.198.430.418
Phải trả người bán và phải trả khác	280.905.482.257	254.342.659.112
Chi phí phải trả	13.047.653.785	164.341.256
Tổng cộng	<u>389.313.671.708</u>	<u>365.705.430.786</u>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính 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.

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 tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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. Số gốc vay theo lãi suất cố định và lãi suất thả nổi được phản ánh qua bảng sau:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Gốc vay theo lãi suất thả nổi	91.510.535.666	107.348.430.418
Gốc vay theo lãi suất cố định	3.850.000.000	3.850.000.000
	<u>95.360.535.666</u>	<u>111.198.430.418</u>

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 và số dư tiền vay cuối năm là số dư tiền vay trong suốt năm tài chính, 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 2014 sẽ giảm/tăng khoảng 1,8 tỷ VND (2013: giảm/tăng khoảng 2,1 tỷ VND).

	<u>Tăng/(Giảm)</u> <u>số điểm cơ bản</u>	<u>Ảnh hưởng đến</u> <u>lợi nhuận trước thuế</u> <u>VND</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014		
VND	+ 200	(1.830.210.713)
VND	- 200	1.830.210.713
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013		
VND	+ 200	(2.146.968.608)
VND	- 200	2.146.968.608

Quản lý rủi ro về giá

Công ty có một số khoản đầu tư dài hạn khác (như trình bày tại Thuyết minh số 9). Các khoản đầu tư dài hạn khác 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.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

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

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

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.

31/12/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	72.074.591.921	-	72.074.591.921
Phải thu khách hàng và phải thu khác	220.993.883.667	-	220.993.883.667
Đầu tư dài hạn	-	4.950.000.000	4.950.000.000
Tổng cộng	293.068.475.588	4.950.000.000	298.018.475.588
31/12/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Các khoản vay	95.360.535.666	-	95.360.535.666
Phải trả người bán và phải trả khác	280.905.482.257	-	280.905.482.257
Chi phí phải trả	13.047.653.785	-	13.047.653.785
Tổng cộng	389.313.671.708	-	389.313.671.708
Chênh lệch thanh khoản thuần	(96.245.196.120)	4.950.000.000	(91.295.196.120)
31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.036.621.571	-	24.036.621.571
Phải thu khách hàng và phải thu khác	206.296.975.979	-	206.296.975.979
Đầu tư dài hạn	-	4.950.000.000	4.950.000.000
Tổng cộng	230.333.597.550	4.950.000.000	235.283.597.550
31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Các khoản vay	111.198.430.418	-	111.198.430.418
Phải trả người bán và phải trả khác	254.342.659.112	-	254.342.659.112
Chi phí phải trả	164.341.256	-	164.341.256
Tổng cộng	365.705.430.786	-	365.705.430.786
Chênh lệch thanh khoản thuần	(135.371.833.236)	4.950.000.000	(130.421.833.236)

Công ty có rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, 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 bằng cách đôn đốc thu hồi công nợ và giãn các khoản phải trả nhà cung cấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6

Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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***24. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty liên kết
Ban điều hành Dự án Bắc An Khánh	Đơn vị thuộc cùng Tổng Công ty
Ban điều hành Dự án Phong Bắc	Đơn vị thuộc cùng Tổng Công ty
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	Đơn vị thuộc cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinaconex	Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần VIMECO	Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần VIMECO Cơ khí và Thương mại	Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	Công ty thuộc cùng Tổng Công ty

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

Doanh thu bán hàng

	2014	2013
	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.345.734.856	169.164.779.910
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	144.557.127	1.043.724.036
Ban điều hành Dự án Bắc An Khánh	8.651.362.475	83.182.542.866
Ban điều hành Dự án Phong Bắc	17.086.972.318	3.207.214.545
Công ty Cổ phần VIMECO	7.003.783.660	587.837.667
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	-	426.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	16.723.004.247	21.267.899.842

Mua hàng hóa, dịch vụ

	2014	2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần VIMECO	-	4.762.851.100
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	-	3.282.413.195

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	92.393.512.135	103.039.613.830
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	1.326.512.479	1.327.556.917
Công ty Cổ phần VIMECO	2.994.601.222	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinaconex	-	587.498.531
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	656.515.800	656.515.800
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	170.280.060	220.280.060
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	6.495.457.433	151.329.835

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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***24. 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 niên độ kế toán (Tiếp theo):

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Phải trả người bán		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.282.751.743	1.282.751.743
Công ty Cổ phần VIMECO	2.796.029.950	9.085.190.591
Công ty Cổ phần VIMECO Cơ khí và Thương mại	218.290.078	218.290.078
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	614.958.000
Người mua trả tiền trước		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	910.299.272	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	309.634.000	309.634.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	120.730.000	7.239.986.414
Công ty Cổ phần VIMECO	-	220.340.162

Thu nhập của Ban Giám đốc

Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	VND	VND
Lương và thưởng	1.590.504.465	1.502.689.000

25. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.


Lê Tiên Dũng
Người lập biểu

Mai Phương Anh
Kế toán trưởng

Hoàng Hoa Cương
Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2015