



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1
(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 TỔNG 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 - 27

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (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 TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Mai Long	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thạc Kim	Ủy viên
Ông Phạm Quang Thanh	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 8 năm 2014)
Ông Thạch Anh Đức	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2014)
Ông Lê Doanh Yên	Ủy viên
Ông Đinh Hoàng Điệp	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2014)
Ông Lã Giang Trung	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 8 năm 2014)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thạc Kim	Tổng Giám đốc
Ông Thạch Anh Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Hoàng Điệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Quốc Mạnh	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2015

Số: 683 /VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 09 tháng 3 năm 2015, từ trang 03 đến trang 27, 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 (gọi chung là “báo cáo tài chính”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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

Nguyễn Minh Hiền
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số
1286-2013-001-1

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+120+130+140+150)	100		482.751.871.066	726.586.770.494
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	75.851.214.966	50.728.687.697
1. Tiền	111		26.851.214.966	17.728.687.697
2. Các khoản tương đương tiền	112		49.000.000.000	33.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		743.330	1.134.038.848
1. Đầu tư ngắn hạn	121		743.330	1.134.038.848
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		153.598.091.320	178.519.495.911
1. Phải thu khách hàng	131		165.692.491.912	170.301.454.982
2. Trả trước cho người bán	132		26.882.918.455	41.746.962.123
3. Các khoản phải thu khác	135		803.727.916	639.913.484
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(39.781.046.963)	(34.168.834.678)
IV. Hàng tồn kho	140	6	205.108.425.517	453.714.980.875
1. Hàng tồn kho	141		205.501.995.975	454.108.551.333
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(393.570.458)	(393.570.458)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		48.193.395.933	42.489.567.163
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		455.929.000	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		270.896.400	648.566.735
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	47.466.570.533	41.841.000.428
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		146.033.446.927	38.839.731.622
I. Tài sản cố định	220		15.335.328.611	20.619.785.915
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	15.335.328.611	20.619.785.915
- Nguyên giá	222		89.736.956.157	89.394.715.248
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(74.401.627.546)	(68.774.929.333)
II. Bất động sản đầu tư	240	9	114.059.974.833	2.143.447.688
- Nguyên giá	241		119.616.057.062	3.152.128.963
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(5.556.082.229)	(1.008.681.275)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		7.732.134.913	6.806.075.610
1. Đầu tư dài hạn khác	258	10	12.361.000.000	14.333.420.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(4.628.865.087)	(7.527.344.390)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		8.906.008.570	9.270.422.409
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	7.841.508.570	8.205.922.409
2. Tài sản dài hạn khác	268		1.064.500.000	1.064.500.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		628.785.317.993	765.426.502.116

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 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+330)	300		386.489.231.844	512.857.848.990
I. Nợ ngắn hạn	310		342.885.666.515	476.404.420.290
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	7.401.080.850	75.044.861.253
2. Phải trả người bán	312		102.139.426.538	118.114.260.085
3. Người mua trả tiền trước	313		124.891.700.804	151.900.590.421
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	7.997.587.999	6.656.826.497
5. Phải trả người lao động	315		13.320.773.497	32.840.166.825
6. Chi phí phải trả	316		7.975.715.010	16.342.064.978
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	14	70.093.148.100	66.520.609.301
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.066.233.717	8.985.040.930
II. Nợ dài hạn	330		43.603.565.329	36.453.428.700
1. Phải trả dài hạn khác	333		240.000.000	240.000.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	337	15	43.363.565.329	36.213.428.700
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		242.296.086.149	252.568.653.126
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	242.296.086.149	252.568.653.126
1. Vốn điều lệ	411		74.000.000.000	74.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32.364.960.000	32.364.960.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(3.634.199.836)	(3.634.199.836)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		71.961.473.865	71.961.473.865
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.694.336.763	11.694.336.763
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		55.909.515.357	66.182.082.334
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		628.785.317.993	765.426.502.116



Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Ngày 09 tháng 3 năm 2015



Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng




Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

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	Năm 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	456.528.909.693	515.094.122.474
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		456.528.909.693	515.094.122.474
3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	18	420.209.457.896	455.486.658.667
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		36.319.451.797	59.607.463.807
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	3.188.539.006	1.253.989.057
6. Chi phí tài chính	22	21	715.505.845	8.969.537.668
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.184.128.892	8.344.133.642
7. Chi phí bán hàng	24		4.573.143.763	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		21.347.152.673	25.691.130.429
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		12.872.188.522	26.200.784.767
10. Thu nhập khác	31		1.545.678.530	2.524.082.495
11. Chi phí khác	32		62.552.086	3.307.521.822
12. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40=31-32)	40		1.483.126.444	(783.439.327)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.355.314.966	25.417.345.440
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	2.621.381.943	6.291.497.800
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		11.733.933.023	19.125.847.640
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	1.629	2.655

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Ngày 09 tháng 3 năm 2015

Nguyễn Duy Hải
Kê toán trưởng



Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2014	Năm 2013
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	14.355.314.966	25.417.345.440
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	10.174.099.167	8.382.274.744
- Các khoản dự phòng	03	2.713.732.982	43.609.188.644
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.758.993.240)	(1.151.506.434)
- Chi phí lãi vay	06	2.184.128.892	8.344.133.642
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	27.668.282.767	84.601.436.036
- Thay đổi các khoản phải thu	09	18.604.055.724	(27.718.477.672)
- Thay đổi hàng tồn kho	10	132.142.627.259	20.676.415.030
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(57.482.151.370)	2.133.002.627
- Thay đổi chi phí trả trước và tài sản ngắn hạn khác	12	(5.339.414.931)	3.019.304.355
- Tiền lãi vay đã trả	13	(2.184.128.892)	(8.344.133.642)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(4.534.388.224)	(7.633.499.184)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	3.300.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(3.582.130.757)	(5.930.644.244)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	105.292.751.576	60.806.703.306
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(342.240.909)	(43.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.134.000.000	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.951.971.700	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.483.873.640	1.151.506.434
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	5.227.604.431	1.108.506.434
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	84.245.824.252	146.560.337.687
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(151.889.604.655)	(182.988.655.967)
3. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(17.754.048.335)	(14.495.298.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(85.397.828.738)	(50.923.616.580)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	25.122.527.269	10.991.593.160
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	50.728.687.697	39.737.094.537
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	75.851.214.966	50.728.687.697




Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu



Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng





Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002982 đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 01 năm 2003, chuyển đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 3 năm 2009 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 14 tháng 5 năm 2009 với mã cổ phiếu là VC1.

Vốn điều lệ trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 8 là 74.000.000.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số D9, đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 762 (31 tháng 12 năm 2013 là 934).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng các công trình hạ tầng: Giao thông thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Kinh doanh khách sạn du lịch lữ hành;
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, xuất khẩu xây dựng;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;
- Thiết kế kết cấu: Đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng cầu, đường;
- Đo đạc, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;
- Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê;
- Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí;
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi; vận chuyển, xếp dỡ hàng hoá;
- Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng; giàn giáo cốp pha;
- Kinh doanh tài chính.

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.

Năm tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

3. 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và tài sản tài chính khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc 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 và phải trả khác, các khoản vay và chi phí phải trả.

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.

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)

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.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại 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 hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

Tài sản cố định	2014
	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc và thiết bị	4 - 6
Phương tiện vận tải	3 - 10
Tài sản khác	2 - 5

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 nhà cửa, vật kiến trúc 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 được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như 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 từ 25 tới 45 năm.

Chi phí trả trước dài hạn

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm tài chính.

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.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu bán hàng

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

- (c) 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;
- (d) 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)

Doanh thu từ hoạt động cho thuê

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

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 Tổng 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, không có khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào phát sinh, theo đó không có khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nào được ghi nhận.

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.

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	428.696.017	551.646.693
Tiền gửi ngân hàng	26.422.518.949	17.177.041.004
Các khoản tương đương tiền (i)	49.000.000.000	33.000.000.000
	<u>75.851.214.966</u>	<u>50.728.687.697</u>

(i) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy.

6. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	649.238.293	692.567.507
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	201.878.531.835	450.129.022.309
Thành phẩm	1.678.464.433	1.991.200.103
Hàng hoá	1.295.761.414	1.295.761.414
Cộng	<u>205.501.995.975</u>	<u>454.108.551.333</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(393.570.458)	(393.570.458)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<u>205.108.425.517</u>	<u>453.714.980.875</u>

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phản ánh chi phí thi công các công trình dự án đang thực hiện chưa được bàn giao cho các chủ đầu tư, trong đó một số công trình dự án có số dư lớn như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

6. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
- Dự án Khu Văn phòng và Nhà ở cao cấp VINACONEX 1 (*)	17.842.129.813	215.792.615.531
- Nhà ở cảnh sát 113	15.556.814.675	15.556.814.675
- Dự án khu nhà ở Hà Khánh - Quảng Ninh	13.690.640.918	9.677.206.517
- Nhà máy nhiệt điện Thái Bình	12.989.703.883	-
- TT quảng cáo và DV đài truyền hình Việt Nam	12.650.203.126	9.894.270.218
- AZ Lâm Viên	10.203.779.392	10.552.203.002
- Nhà ở Xã hội - KDC Phong Bắc - Đà Nẵng	8.196.193.627	5.838.181.696
- Bệnh viện nhi Hải Dương	8.127.985.193	13.510.736.752
- Công trình Lộ Bao- Tiên Du- Bắc Ninh	6.852.056.669	7.451.373.583
- Trụ sở Vietcombank Bắc Ninh	6.668.749.432	5.187.275.467
- Tòa nhà văn phòng Tuấn Đức	6.494.214.211	6.923.541.194
- Hạ tầng phụ trợ nhà ga T2	5.895.306.902	8.559.176.878
- Nhà liền kề 7- Võ Cường	5.841.818.516	5.841.818.516
- Bệnh viện nội tiết	4.822.103.906	27.050.549.631
- Hệ thống cấp nước thị xã Gia Nghĩa - Đắk Nông	4.223.227.927	8.795.661.785
- Khác	61.823.603.645	99.497.596.864
	<u>201.878.531.835</u>	<u>450.129.022.309</u>

(*) Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Dự án Khu Văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 (Dự án DSX) và một số tài sản khác để đảm bảo cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng vay số 01/2014/43746/HĐTD ngày 18 tháng 6 năm 2014 (xem Thuyết minh số 12).

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác chủ yếu thể hiện khoản tạm ứng cho các tổ đội thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tại 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

8. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2014	23.826.094.905	57.698.001.999	6.927.211.594	943.406.750	89.394.715.248
Tăng do mua sắm	-	254.059.091	-	88.181.818	342.240.909
Tại ngày 31/12/2014	23.826.094.905	57.952.061.090	6.927.211.594	1.031.588.568	89.736.956.157
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2014	10.227.280.890	50.752.044.660	6.911.631.983	883.971.800	68.774.929.333
Khấu hao trong năm	1.934.842.242	3.633.865.014	15.579.611	42.411.346	5.626.698.213
Tại ngày 31/12/2014	12.162.123.132	54.385.909.674	6.927.211.594	926.383.146	74.401.627.546
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2014	<u>11.663.971.773</u>	<u>3.566.151.416</u>	<u>-</u>	<u>105.205.422</u>	<u>15.335.328.611</u>
Tại ngày 31/12/2013	<u>13.598.814.015</u>	<u>6.945.957.339</u>	<u>15.579.611</u>	<u>59.434.950</u>	<u>20.619.785.915</u>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm một số tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 50.766.178.275 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 41.193.368.092 VND).

Công ty đã thế chấp nhà cửa, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và tài sản cố định hữu hình khác với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 6.140.198.214 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 4.474.870.091 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng (xem Thuyết minh số 12).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ 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

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2014	3.152.128.963
Tăng trong năm (*)	116.463.928.099
Tại ngày 31/12/2014	<u>119.616.057.062</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2014	1.008.681.275
Khấu hao trong năm	4.547.400.954
Tại ngày 31/12/2014	<u>5.556.082.229</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2014	<u><u>114.059.974.833</u></u>
Tại ngày 31/12/2013	<u><u>2.143.447.688</u></u>

(*) Giá trị bất động sản đầu tư được tạm ghi nhận dựa trên giá trị dự toán của các tài sản trên. Giá trị này có thể thay đổi tăng hoặc giảm khi có quyết toán.

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm:

- Tầng 1, tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

- Giá trị tạm tính của Tầng hầm và Khu nhà D, E dự án Khu Văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 tại địa chỉ số 289 đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là Tầng hầm dự án Khu Văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 tại địa chỉ số 289 đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 59.034.615.404 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 0 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng (xem Thuyết minh số 12).

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 thời điểm kết thúc niên độ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Công ty chưa thuê công ty định giá độc lập để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư đồng thời cũng không có giá thị trường so sánh đáng tin cậy để trình bày. Đồng thời đối với giá trị của bất động sản đầu tư tăng lên trong năm, đơn vị đang ghi nhận theo giá trị trong dự toán, giá trị này có thể thay đổi sau khi có quyết toán.

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. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	31/12/2014		31/12/2013	
		Cổ phần	VND	Cổ phần	VND
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	2,40%	614.800	6.148.000.000	614.800	6.148.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Khách Sạn Suối Mơ	1,67%	50.000	500.000.000	50.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	10,26%	102.600	513.000.000	102.600	513.000.000
Công ty Cổ phần Siêu thị và XNK Thương mại Việt Nam	1,33%	20.000	200.000.000	20.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Vật tư Ngành nước	0,00%			151.250	1.512.500.000
Công ty Cổ phần Đá ốp lát cao cấp Vinaconex	0,00%			78.462	459.920.000
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (*)	0,50%	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
			12.361.000.000		14.333.420.000

(*) Công ty sở hữu 500.000 cổ phiếu của Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (VVF) với tổng giá trị là 5.000.000.000 VND (mệnh giá 10.000 VND/cổ phần). Trong năm 2014, Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (VVF) đang có kế hoạch tái cấu trúc theo phương thức sáp nhập và hoán đổi cổ phiếu do VVF phát hành thành cổ phiếu của một đối tác khác. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thận trọng đánh giá và tin tưởng rằng việc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn vào VVF là không cần thiết. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, phương án tái cấu trúc vẫn chưa được chính thức phê duyệt.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền thuê đất	7.737.373.747	7.919.191.927
Chi phí mua giàn giáo cốt pha	84.111.367	196.409.520
Chi phí trả trước dài hạn khác	20.023.456	90.320.962
	7.841.508.570	8.205.922.409

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. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Vay ngắn hạn	7.401.080.850	75.044.861.253
<i>Vay ngân hàng (i)</i>	7.401.080.850	75.044.861.253
	<u>7.401.080.850</u>	<u>75.044.861.253</u>

- (i) Vay ngắn hạn thể hiện khoản vay từ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy.

Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết có thời hạn 6 tháng với lãi suất 6,9%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản cố định hữu hình khác (xem Thuyết minh số 8) và quyền đòi nợ phát sinh của Hợp đồng kinh tế số 46/HĐKT/2011/BVNHD ngày 24 tháng 3 năm 2011 cùng các phụ lục đính kèm ký giữa nhà thầu liên danh (bao gồm: Công ty Cổ phần Xây dựng số 1, Công ty TNHH MTV 129, Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc gia) và Chủ đầu tư là Bệnh viện Nhi Hải Dương.

Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng vay số 01/2014/43746/HĐTD ngày 18 tháng 6 năm 2014 có hạn mức 100 tỷ VND. Thời hạn của khoản vay là 5 tháng với lãi suất 6%/năm. Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Dự án DSK, nhà cửa, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản cố định hữu hình khác để đảm bảo cho các khoản vay này (xem Thuyết minh số 6, 8 và 9).

13. 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	7.521.161.630	3.750.690.368
Thuế thu nhập doanh nghiệp	362.170.889	2.650.905.208
Thuế thu nhập cá nhân	114.255.480	255.230.921
	<u>7.997.587.999</u>	<u>6.656.826.497</u>

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	2.318.921.579	2.458.299.879
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	252.706.258
Kinh phí bảo trì - DSK	19.589.912.157	16.863.933.631
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	48.184.314.364	46.945.669.533
	<u>70.093.148.100</u>	<u>66.520.609.301</u>

15. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho Dự án Khu Văn phòng và Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 (Dự án DSK), Công ty trích lập dự phòng theo tỷ lệ 5% dựa trên doanh thu đã bàn giao từ hoạt động kinh doanh bất động sản lũy kế đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2014 theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009.

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2013	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	68.331.446.012	254.718.016.804
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	19.125.847.640	19.125.847.640
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(624.255.574)	(624.255.574)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.242.555.744)	(6.242.555.744)
Chia Cổ tức	-	-	-	-	-	(14.408.400.000)	(14.408.400.000)
Số dư tại ngày 31/12/2013	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	66.182.082.334	252.568.653.126
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	11.733.933.023	11.733.933.023
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(72.000.000)	(72.000.000)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.824.000.000)	(3.824.000.000)
Trích thường Hội đồng Quản trị, Ban điều hành	-	-	-	-	-	(100.000.000)	(100.000.000)
Chia Cổ tức	-	-	-	-	-	(18.010.500.000)	(18.010.500.000)
Số dư tại ngày 31/12/2014	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	55.909.515.357	242.296.086.149

Tình hình góp vốn điều lệ của các cổ đông

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 3 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 74.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn điều lệ		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 (VINACONEX)	4.080.000	55,14%	4.080.000	55,14%
Các cổ đông khác	3.320.000	44,86%	3.320.000	44,86%
Cộng	7.400.000	100%	7.400.000	100%

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Chia cổ tức và trích quỹ

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 ngày 28 tháng 3 năm 2014 về việc chia cổ tức và trích quỹ như sau:

- Trả cổ tức bằng tiền mặt là 25% trên mệnh giá, tương đương với 18.010.500.000 VND;
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 3.824.000.000 VND;
- Trích thường Hội đồng Quản trị, Ban điều hành là 100.000.000 VND;
- Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát không tham gia điều hành là 72.000.000 VND.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã trích lập các quỹ theo đúng Nghị quyết nêu trên. Số cổ tức đã được chi trả trong năm là 17.754.048.335 VND.

Cổ phiếu

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.400.000	7.400.000
+ Cổ phiếu phổ thông	7.400.000	7.400.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	195.800	195.800
+ Cổ phiếu phổ thông	195.800	195.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.204.200	7.204.200
+ Cổ phiếu phổ thông	7.204.200	7.204.200
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. 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. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi được phát hành lại.

17. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	317.830.122.142	273.896.347.139
Doanh thu kinh doanh bất động sản	131.717.440.928	237.714.623.489
Doanh thu hoạt động bán bê tông, gạch	1.987.650.261	1.259.291.943
Khác	4.993.696.362	2.223.859.903
	<u>456.528.909.693</u>	<u>515.094.122.474</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hoạt động xây lắp	293.628.164.707	253.710.752.901
Giá vốn kinh doanh bất động sản	115.688.250.538	197.708.035.570
Giá vốn hoạt động bán bê tông, gạch	2.062.532.402	1.380.348.958
Khác	8.830.510.249	2.687.521.238
	<u>420.209.457.896</u>	<u>455.486.658.667</u>

19. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	177.954.402.475	250.011.848.303
Chi phí nhân công	80.906.849.487	119.394.775.850
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.174.099.167	8.382.274.744
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.995.105.158	83.706.768.784
	<u>314.030.456.287</u>	<u>461.495.667.681</u>

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	2.329.973.640	798.995.778
Cổ tức và lợi nhuận được chia	153.900.000	352.510.656
Lãi bán chứng khoán	704.432.100	-
Doanh thu tài chính khác	233.266	102.482.623
	<u>3.188.539.006</u>	<u>1.253.989.057</u>

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	2.184.128.892	8.344.133.642
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư (Hoàn nhập)/dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.429.312.500 (2.898.479.303)	-
Chi phí tài chính khác	543.756	471.942
	<u>715.505.845</u>	<u>8.969.537.668</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

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	14.355.314.966	25.417.345.440
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	153.900.000	352.510.656
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	62.552.086	101.156.414
Trừ: Lỗi lũy kế năm trước mang sang	2.348.594.584	-
- Lỗi lũy kế từ kinh doanh bất động sản	-	-
- Lỗi lũy kế từ hoạt động khác	2.348.594.584	-
Thu nhập chịu thuế	11.915.372.468	25.165.991.198
Trong đó:		
- Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	5.090.541.928	24.589.490.764
- Thu nhập từ hoạt động khác	6.824.830.540	576.500.434
Thuế suất thông thường	22%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.621.381.943	6.291.497.800

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	11.733.933.023	19.125.847.640
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	7.204.200	7.204.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	1.629	2.655

24. 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 12, 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 điều lệ, thặng dư vốn cổ phần, 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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Các khoản vay	7.401.080.850	75.044.861.253
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	75.851.214.966	50.728.687.697
Nợ thuần	-	24.316.173.556
Vốn chủ sở hữu	242.296.086.149	252.568.653.126
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	-	0,1

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 được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.851.214.966	50.728.687.697
Phải thu khách hàng và phải thu khác	126.715.172.865	136.772.533.788
Đầu tư ngắn hạn	743.330	1.134.038.848
Đầu tư dài hạn	7.732.134.913	6.806.075.610
Tài sản tài chính khác	1.064.500.000	1.064.500.000
Tổng cộng	211.363.766.074	196.505.835.943
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	7.401.080.850	75.044.861.253
Phải trả người bán và phải trả khác	169.913.653.059	181.923.863.249
Chi phí phải trả	7.975.715.010	16.342.064.978
Tổng cộng	185.290.448.919	273.310.789.480

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty có rủi ro về tín dụng do khách hàng không trả được các khoản nợ đến hạn do vậy Công ty đã lập một số khoản dự phòng phải thu khó đòi trong năm.

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

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND
31/12/2014			
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.851.214.966	-	75.851.214.966
Phải thu khách hàng và phải thu khác	126.715.172.865	-	126.715.172.865
Đầu tư ngắn hạn	743.330	-	743.330
Đầu tư dài hạn	-	7.732.134.913	7.732.134.913
Tài sản tài chính khác	-	1.064.500.000	1.064.500.000
Tổng cộng	202.567.131.161	8.796.634.913	211.363.766.074
31/12/2014			
Phải trả người bán và phải trả khác	169.913.653.059	-	169.913.653.059
Chi phí phải trả	7.975.715.010	-	7.975.715.010
Các khoản vay	7.401.080.850	-	7.401.080.850
Tổng cộng	185.290.448.919	-	185.290.448.919
Chênh lệch thanh khoản thuần	17.276.682.242	8.796.634.913	26.073.317.155
	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND
31/12/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.728.687.697	-	50.728.687.697
Phải thu khách hàng và phải thu khác	136.772.533.788	-	136.772.533.788
Đầu tư ngắn hạn	1.134.038.848	-	1.134.038.848
Đầu tư dài hạn	-	6.806.075.610	6.806.075.610
Tài sản tài chính khác	-	1.064.500.000	1.064.500.000
Tổng cộng	188.635.260.333	7.870.575.610	196.505.835.943
31/12/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	181.923.863.249	-	181.923.863.249
Chi phí phải trả	16.342.064.978	-	16.342.064.978
Các khoản vay	75.044.861.253	-	75.044.861.253
Tổng cộng	273.310.789.480	-	273.310.789.480
Chênh lệch thanh khoản thuần	(84.675.529.147)	7.870.575.610	(76.804.953.537)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh và từ các khoản vay ngắn hạn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

Trong năm, Công ty chủ yếu cung cấp dịch vụ thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo các bộ phận kinh doanh. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 17 và số 18.

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

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

26. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	Ban thuộc Tổng Công ty
BQLDA Đầu tư xây dựng mở rộng đường Láng Hòa Lạc	Ban thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần VIMECO	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinaconex	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Công ty con thuộc Tổng Công ty

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

26. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

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

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Doanh thu		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	54.090.839.391	75.026.818.358
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	9.257.529.209	66.558.564.709
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	6.363.636	-
Công ty Cổ phần VIMECO	-	11.716.615.992
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	-	2.260.295.455
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	295.318.932	2.004.389.595
Công ty Cổ phần VIMECO	2.976.569.772	375.213.955
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	-	43.983.927
Giao dịch với Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam		
Trả tiền cổ tức	10.200.000.000	8.160.000.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày lập bảng cân đối kế toán như sau:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Phải thu		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	34.201.902.577	30.239.048.966
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	64.150.000	64.150.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	85.606.111	85.606.111
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	1.780.298.994	1.780.298.894
Công ty Cổ phần VIMECO	7.856.855.410	7.856.855.410
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Vinaconex (VINAHUD)	13.199.918	13.199.918
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	41.330.286.883	49.021.855.577
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường Láng Hòa Lạc	666.955.720	666.955.720
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex ITC	714.148.267	927.847.736

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

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày lập bảng cân đối kế toán như sau (Tiếp theo):

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	4.425.751.892	4.625.751.892
Công ty Cổ phần VIMECO	5.057.799.473	3.986.378.222
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	39.110.573	62.948.977
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:		
	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	2.196.509.901	2.255.974.863

27. THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

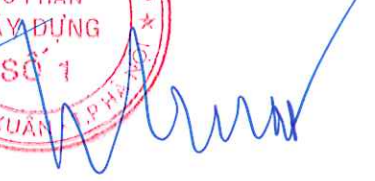
Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện các dự án đã triển khai từ trước năm 2014 bao gồm:

- Dự án Khu văn phòng, nhà ở cao cấp VINACONEX 1: Dự án được khởi công xây dựng từ quý II năm 2008. Tòa nhà cao 27 tầng tại khu đất DSK phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội với tổng vốn đầu tư dự kiến là 996.862.872.420 VND. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, tòa nhà đã thi công xong và đang trong giai đoạn bàn giao căn hộ cho khách hàng. Tổng giá trị đã thực hiện cho toàn bộ dự án tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã ghi nhận là 894.400.906.050 VND.
- Dự án hạ tầng khu nhà ở liền kề VINACONEX 1: Dự án được khởi công vào quý II năm 2010, tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với tổng số vốn đầu tư khoảng 7 tỷ VND.


Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu


Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng




Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2015