

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX - PVC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014**

---

Hà Nội, tháng 03 năm 2015

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 29

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Trương Quốc Dũng	Chủ tịch
Ông Lê Minh Sơn	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 01/04/2014)
Ông Ngô Bùi Ngọc	Phó Chủ tịch (bỏ nhiệm ngày 20/01/2015)
Ông Phan Đình Phong	Ủy viên
Ông Nguyễn Đức Thịnh	Ủy viên
Ông Vũ Thành Kiên	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 20/01/2015)
Ông Nguyễn Thanh Quỳnh	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 20/1/2015)

#### **Ban Giám đốc**

Ông Phan Đình Phong	Tổng Giám đốc
Ông Phí Mạnh Hậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Danh Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hán Thành Công	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Thịnh	Phó Tổng Giám đốc

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc của Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



---

**Phan Đình Phong**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2015

Số: 49/2015/AP - BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 17 tháng 03 năm 2015 và được trình bày từ trang 4 đến trang 29, 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.

### 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 Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ các yêu cầu về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2014 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 Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Nguyễn Thương**

**Phó Giám đốc**

Số giấy CNĐKHN kiểm toán 0308-2013-148-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN PHÚ**

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2015

**Ngô Việt Thanh**

**Kiểm toán viên**

Số giấy CNĐKHN kiểm toán 1687-2013-148-1

Handwritten notes in red ink on the right margin, including the characters 'T', 'PH', and 'IG'.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>819.265.035.449</b>	<b>776.580.659.230</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>38.566.505.486</b>	<b>14.300.081.305</b>
1. Tiền	111		20.066.505.486	3.255.212.333
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.500.000.000	11.044.868.972
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>571.248.750</b>	<b>3.813.076.835</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.227.035.150	4.659.252.835
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(655.786.400)	(846.176.000)
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>383.721.980.077</b>	<b>370.488.988.716</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		213.261.917.701	158.613.247.178
2. Trả trước cho người bán	132		151.589.805.861	197.934.054.208
3. Các khoản phải thu khác	135	6	19.193.457.515	13.941.687.330
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(323.201.000)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>379.860.099.431</b>	<b>363.388.098.882</b>
1. Hàng tồn kho	141		379.860.099.431	363.388.098.882
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.545.201.705</b>	<b>24.590.413.492</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		82.395.353	117.455.646
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	8.690.130.009
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		16.462.806.352	15.782.827.837
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>430.530.049.964</b>	<b>427.067.475.300</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>41.274.699.961</b>	<b>52.894.636.041</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	39.878.576.762	50.207.677.339
- Nguyên giá	222		71.142.304.897	76.716.495.268
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(31.263.728.135)	(26.508.817.929)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		40.000.000	40.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(40.000.000)	(40.000.000)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		1.396.123.199	2.686.958.702
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>305.668.240.343</b>	<b>288.445.638.192</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	9	72.860.000.000	74.860.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		7.060.180.000	6.260.180.000
3. Đầu tư tài chính dài hạn khác	258	10	234.554.005.359	213.554.005.359
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(8.805.945.016)	(6.228.547.167)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>83.587.109.660</b>	<b>85.727.201.067</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	82.182.515.683	85.060.487.254
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.404.593.977	666.713.813
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.249.795.085.413</b>	<b>1.203.648.134.530</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.059.296.222.375</b>	<b>1.018.203.150.596</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>827.854.799.810</b>	<b>743.677.637.729</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	292.009.109.698	214.636.865.163
2. Phải trả cho người bán	312		173.699.694.030	129.202.185.771
3. Người mua trả tiền trước	313		138.941.927.755	205.608.483.442
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	12.778.506.043	6.822.617.863
5. Phải trả người lao động	315		3.883.722.520	4.955.758.847
6. Chi phí phải trả	316		1.053.566.664	-
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	14	205.426.220.039	182.369.673.582
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		62.053.061	82.053.061
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>231.441.422.565</b>	<b>274.525.512.867</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334		-	111.850.216.922
2. Doanh thu chưa thực hiện	338	15	231.441.422.565	162.675.295.945
<b>B. NGUỒN VỐN</b>	<b>400</b>		<b>190.498.863.038</b>	<b>185.444.983.934</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>16</b>	<b>190.498.863.038</b>	<b>185.444.983.934</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000	15.069.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.238.124.869	3.238.124.869
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.123.204.630	1.123.204.630
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420		(128.932.266.461)	(133.986.145.565)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.249.795.085.413</b>	<b>1.203.648.134.530</b>



Nguyễn Thị Hạnh  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Hạnh  
Kế toán trưởng





Phạm Đình Phong  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 17 tháng 3 năm 2015



**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 tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2014	2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	326.508.817.172	106.837.048.685
2. Các khoản giảm trừ	02	17	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng	10	17	326.508.817.172	106.837.048.685
4. Giá vốn hàng bán	11	18	285.986.269.670	150.135.049.955
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng	20		40.522.547.502	(43.298.001.270)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	7.482.652.526	7.190.044.373
7. Chi phí tài chính	22	20	20.652.324.333	42.452.165.282
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.085.566.084	32.059.278.115
8. Chi phí bán hàng	24		1.499.824.792	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	21	15.804.368.553	13.910.106.577
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		10.048.682.350	(92.470.228.756)
11. Thu nhập khác	31		3.118.092.613	561.044.110
12. Chi phí khác	32		3.976.942.317	3.440.932.483
13. Lợi nhuận khác	40		(858.849.704)	(2.879.888.373)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.189.832.646	(95.350.117.129)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	6.015.299.185	666.713.813
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	24	(1.993.243.357)	(666.713.813)
17. Lợi nhuận sau thuế	60		5.167.776.818	(95.350.117.129)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	172	(3.178)



Nguyễn Thị Hạnh  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Hạnh  
Kế toán trưởng



  
Phan Đình Phong  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2015

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 03-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2014	Năm 2013
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9.189.832.646	(95.350.117.129)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	6.720.164.328	7.104.183.718
- Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03	2.710.209.249	6.492.977.167
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.487.785.822)	(2.843.418.036)
- Chi phí lãi vay	06	15.085.566.084	32.059.278.115
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	30.217.986.485	(52.537.096.165)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.802.888.159	28.030.303.685
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(14.872.291.790)	12.123.042.153
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không gồm lãi vay, thuế TNDN)	11	50.964.377.615	48.399.223.910
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.948.946.864	2.191.370.079
- Tiền lãi vay đã trả	13	(2.114.627.222)	(2.818.180.281)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(252.017.502)	(2.592.266.612)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	1.000.000.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(1.020.000.000)	(224.837.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>68.675.262.609</b>	<b>32.571.559.769</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(596.423.256)	(541.796.536)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	491.000.000	300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(23.300.000.000)	(14.264.640.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	350.000.000	10.704.478.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	215.161.726	(1.011.391.697)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(22.840.261.530)</b>	<b>(4.813.350.233)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	20.064.382.020	14.369.173.552
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(41.532.958.918)	(29.255.127.894)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(100.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(21.568.576.898)</b>	<b>(14.885.954.342)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>24.266.424.181</b>	<b>12.872.255.194</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền tồn đầu năm	60	14.300.081.305	1.427.826.111
Tiền và các khoản tương đương tiền tồn cuối năm	70	38.566.505.486	14.300.081.305



Nguyễn Thị Hạnh  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Hạnh  
Kế toán trưởng





Phan Đình Phong  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 17 tháng 3 năm 2015

**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 Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC (“Công ty”) là công ty cổ phần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103015409 ngày 15/01/2007 và lần gần nhất ngày 08/12/2014. Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 300 tỷ đồng.

Công ty có các Công ty con như sau:

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

Ngày 20/08/2014 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC đã đồng ý bán toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Kiến trúc Vina-Petro theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 58/HDCN.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 1 - Tòa nhà CT2A - Khu đô thị mới Cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

**Hoạt động kinh doanh chính của Công ty**

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

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính kèm theo (Báo cáo tài chính riêng) được trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”), được lập theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Áp dụng chính sách kế toán mới**

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư Hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”). Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2015 trở đi thay thế cho Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và các hướng dẫn kế toán khác có liên quan. Ban Giám đốc Công ty sẽ xem xét và đánh giá ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán để điều chỉnh việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán tiếp theo phù hợp với các quy định của Chuẩn mực kế toán 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*

**Niên độ kế toán**

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

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

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

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

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

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

**Công nợ tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

**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.

**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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

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

**Hàng tồn kho**

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

	Năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	4 - 7

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

**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)**

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*

**Chi phí trả trước dài hạn**

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

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

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận sau khi bất động sản đã được xây dựng hoàn tất, phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – Doanh thu và thu nhập khác.

Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng và thông báo lãi của ngân hàng. Lãi từ hoạt động đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận các khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán 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.

**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*

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.

**Doanh thu chưa thực hiện**

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

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

**Thuế**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 22% lợi nhuận thu được.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế có thể khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU 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. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt	976.398.611	285.429.864
Tiền gửi ngân hàng	19.090.106.875	2.969.782.469
Các khoản tương đương tiền (*)	18.500.000.000	11.044.868.972
<b>Cộng</b>	<b>38.566.505.486</b>	<b>14.300.081.305</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 01 tuần tại các ngân hàng thương mại.

5. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	1.163.492.000	1.163.492.000
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	63.543.150	3.495.760.835
<b>Cộng</b>	<b>1.227.035.150</b>	<b>4.659.252.835</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(655.786.400)	(846.176.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>571.248.750</b>	<b>3.813.076.835</b>

6. Phải thu khác

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tạm ứng cho đội trường thi công	1.023.109.027	1.023.109.027
Thuế GTGT chờ khấu trừ do truy thu thuế	1.362.563.135	4.000.035.772
Lợi tức ủy thác vốn đầu tư	7.941.030.610	973.539.810
Phải thu khác	8.866.754.743	7.945.002.721
<b>Cộng</b>	<b>19.193.457.515</b>	<b>13.941.687.330</b>

7. Hàng tồn kho

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.124.317.054	-
Công cụ, dụng cụ	429.178.000	429.178.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	378.306.604.377	362.958.920.882
<b>Cộng</b>	<b>379.860.099.431</b>	<b>363.388.098.882</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của HTK</b>	<b>379.860.099.431</b>	<b>363.388.098.882</b>



**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*

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2014	71.474.123.456	4.740.925.016	419.992.251	81.454.545	76.716.495.268
Mua sắm tài sản	287.550.000	-	-	-	287.550.000
Thanh lý tài sản	(5.825.825.371)	-	-	-	(5.825.825.371)
Giảm khác	(35.915.000)	-	-	-	(35.915.000)
Tại ngày 31/12/2014	<b>65.899.933.085</b>	<b>4.740.925.016</b>	<b>419.992.251</b>	<b>81.454.545</b>	<b>71.142.304.897</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2014	24.717.174.835	1.343.686.325	366.502.224	81.454.545	26.508.817.929
Trích khấu hao	6.194.932.020	511.947.624	13.284.684	-	6.720.164.328
Giảm do thanh lý	(1.965.254.122)	-	-	-	(1.965.254.122)
Tại ngày 31/12/2014	<b>28.946.852.733</b>	<b>1.855.633.949</b>	<b>379.786.908</b>	<b>81.454.545</b>	<b>31.263.728.135</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2014	46.756.948.621	3.397.238.691	53.490.027	-	50.207.677.339
Tại ngày 31/12/2014	<b>36.953.080.352</b>	<b>2.885.291.067</b>	<b>40.205.343</b>	<b>-</b>	<b>39.878.576.762</b>

Nguyên giá Tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 867.806.102 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 867.806.102 đồng).

Một số máy móc, thiết bị của Công ty với Nguyên giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là khoảng 49 tỷ đồng đang được thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ các tổ chức tín dụng trong nước (xem thuyết minh số 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*

**9. Đầu tư vào Công ty con**

	Vốn góp	Tỷ lệ	Vốn góp	Tỷ lệ
	tại 31/12/2014	sở hữu	tại 01/01/2014	sở hữu
	VND	(%)	VND	(%)
<b>Công ty CP xây dựng dân dụng công nghiệp PVV (PVV IC)</b> <u>Trụ sở:</u> Tầng 10 Tòa nhà CT3-3, KĐT Mễ Trì Hạ - Từ Liêm - Hà Nội. <u>Ngành nghề:</u> Giám sát thi công, hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng - công nghiệp.	38.660.000.000	77,32%	38.660.000.000	77,32%
<b>Công ty CP kiến trúc Vina-Petro</b> <u>Trụ sở:</u> Tầng 10 Tòa nhà CT3-1, KĐT Mễ Trì Hạ - Từ Liêm - Hà Nội. <u>Ngành nghề:</u> Thiết kế, tư vấn kiến trúc và các lĩnh vực liên quan.	-	-	3.500.000.000	80,0%
<b>Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành</b> <u>Trụ sở:</u> Km17, Quốc lộ 32, Cụm 10, Xã Tân Lập - Huyện Đan Phượng - Hà Nội. <u>Ngành nghề:</u> Kho bãi, lưu giữ hàng hóa, kinh doanh nhà hàng, bảo dưỡng sửa chữa ô tô, kinh doanh bất động sản.	29.700.000.000	99,99%	29.700.000.000	99,99%
<b>Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế</b> <u>Trụ sở:</u> Số 323 Bùi Thị Xuân - Thành phố Huế - Tỉnh Thừa Thiên Huế. <u>Ngành nghề:</u> Khai thác chế biến đá Granite các loại, cung cấp vật liệu xây dựng, xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.	4.500.000.000	35,02%	3.000.000.000	30,0%
<b>Cộng</b>	<b>72.860.000.000</b>		<b>74.860.000.000</b>	

Mặc dù Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC sở hữu 35,02% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế, tuy nhiên Công ty có 3/5 thành viên trong Hội đồng quản trị, đồng thời Giám đốc là người do Công ty cử đại diện. Theo đó Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty Cổ phần khai thác Thừa Thiên Huế đồng nghĩa với việc Công ty có quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế. Do đó khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế được theo dõi là khoản đầu tư vào Công ty con trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Ngày 20/08/2014 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC đã đồng ý bán toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Kiến trúc Vina-Petro theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 58/HĐCN.

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

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công ty cổ phần Đầu tư xây lắp Dầu khí IMICO (1)	101.926.729.102	101.926.729.102
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ (2)	91.627.276.257	91.627.276.257
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 8 (3)	21.000.000.000	-
Công ty TNHH Thành phố Xanh (4)	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>234.554.005.359</b>	<b>213.554.005.359</b>

- (1) Khoản góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư xây lắp Dầu khí IMICO để đầu tư Dự án Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp - Khu Đô thị Nam An Khánh - Hà Nội, thuộc lô HH3 của Dự án Nam An Khánh, xã An Khánh, Huyện Hoài Đức - Hà Nội. Theo đó phần vốn góp của Công ty tương ứng 20% giá trị vốn góp của dự án. Mặc dù dự án được triển khai chậm hơn so với tiến độ qui định trong hợp đồng do nguyên nhân khách quan, tuy nhiên Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng khoản đầu tư không bị suy giảm giá trị và vì vậy không phải trích lập dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư này.
- (2) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ theo hợp đồng UT số 3010/2013/UTQLV/FIT ngày 30/10/2013 và biên bản thoả thuận 3 bên số 01-1111/TT/FIT- KSBTB ngày 11/11/2013 giữa Công ty Cổ phần đầu tư F.I.T, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC và Công ty Cổ phần đầu tư khoáng sản Bắc Trung Bộ. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Bắc Trung Bộ phải trả một khoản lợi tức ủy thác vốn đầu tư tương ứng với lãi suất 7,5%/năm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC.
- (3) Khoản đầu tư cổ phiếu vào Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 8 theo Hợp đồng mua bán cổ phần, số cổ phần là 2.100.000 cổ phần tương ứng với 7,5% vốn góp, Công ty đã chuyển tiền đủ 21 tỷ đồng theo hợp đồng mua bán trên trong tháng 5/2014.
- (4) Khoản góp vốn vào Công ty TNHH Thành phố Xanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư dự án khu nhà ở chung cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9 - Thành phố Hồ Chí Minh - Sunflower City. Theo đó, Công ty sẽ nắm giữ 51% quyền sở hữu trong dự án sau khi góp đủ vốn theo tiến độ Hợp đồng (tương đương khoản 5.992.500 Đô-la Mỹ)

11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản (*)	65.184.872.905	69.061.975.095
Chi phí thuê văn phòng	9.407.219.914	9.632.634.994
Thương hiệu nhượng quyền Vinaconex	4.265.342.467	4.565.342.467
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.081.168.646	1.786.538.954
Chi phí sửa chữa trạm trộn bê tông	1.988.592.084	-
Chi phí sửa chữa khác	255.319.667	-
Chi phí mua công cụ, dụng cụ	-	13.995.744
<b>Cộng</b>	<b>82.182.515.683</b>	<b>85.060.487.254</b>

(\*) Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tạp chí Cộng sản, theo đó hai bên cùng nhau hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí Văn phòng Tạp chí Cộng sản phía Nam và được phép kinh doanh trong

**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

vòng 20 năm (sau khi bàn giao một tầng hầm và một lầu cho Tạp chí Cộng sản). Theo đó, sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty đã cho đối tác khác thuê lại với thời gian 20 năm và ghi nhận chi phí xây dựng tòa nhà là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong vòng 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã nhận trước. Thời gian phân bổ bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 năm 2011 (xem thuyết minh số 15).

**12. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>174.223.352.771</b>	<b>208.701.325.158</b>
- Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở (1)	78.862.737.819	88.863.490.674
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	58.257.179.010	60.367.410.260
- Công ty cổ phần Đầu tư Thế Kỷ (4)	8.650.000.000	20.506.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) (5)	3.509.286.235	11.277.457.710
- Ngân hàng TMCP Đại Dương (Ocean Bank)	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Long Trung Sơn	1.595.540.000	1.595.540.000
- Công ty CP Khai thác đá Thừa Thiên Huế	3.000.000.000	-
- Vay cá nhân	18.348.609.707	24.091.426.514
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (3)</b>	<b>117.785.756.927</b>	<b>5.935.540.005</b>
<b>Cộng</b>	<b>292.009.109.698</b>	<b>214.636.865.163</b>

(1) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) - Hội sở chính, theo Hợp đồng tín dụng số 2782/HDDTD2-VIB08/11 ngày 15 tháng 8 năm 2011 và các phụ lục kèm theo với hạn mức là 100.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng. Lãi suất vay do Ngân hàng qui định tại thời điểm giải ngân và được qui định trong Khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2782.02/2013/BĐ ngày 08/3/2013. Theo biên bản định giá ngày 5/3/2013 tổng giá trị tạm tính của tài sản đảm bảo là 42.000.000.000 đồng. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán, Công ty đang làm việc với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế để gia hạn thời hạn trả nợ vay.

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam được chuyển đổi từ khoản vay của Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam trước đây bao gồm các hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10 tháng 03 năm 2011. Khoản tín dụng này với hạn mức là 280.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất thay đổi theo từng lần giải ngân
- Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TTGHO12 ngày 22 tháng 03 năm 2012 với hạn mức tín dụng là 150.000.000.000 đồng, thời hạn vay không quá 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Hai hợp đồng tín dụng này đều đã được gia hạn thời gian trả nợ cuối cùng đến ngày 03/11/2015.

(3) Khoản nợ vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam theo các hợp đồng vay dài hạn sau:

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

**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

bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay (xem Thuyết minh số 8). Hai khoản vay này đều được gia hạn thời gian trả nợ theo các phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 22/10/2013; thời gian trả nợ cuối cùng là ngày 3/11/2015. Giá trị khoản vay dài hạn của hai hợp đồng này lần lượt là 14.155.898.721 đồng và 9.795.581.180 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10 tháng 03 năm 2011 và hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TTGHO12 ngày 22 tháng 03 năm 2012 đã được gia hạn thời gian trả nợ đến năm 2015. Giá trị khoản vay dài hạn của hai hợp đồng này sau khi được gia hạn thời gian trả nợ lần lượt là 50.289.843.514 đồng và 43.544.434.512 đồng.
- (4) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỷ, theo Hợp đồng vay vốn ngày 2/8/2010 với số tiền là 48.600.000.000 đồng, thời hạn vay 9 tháng kể từ ngày ký hợp đồng với lãi suất không đổi là 9%/năm trong suốt quá trình vay. Thời hạn vay có thể được điều chỉnh nếu Công ty gửi thông báo gia hạn nhưng không kéo dài quá 9 tháng tính từ ngày kết thúc thời hạn. Trong năm 2014, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng số 03 ngày 26/9/2014 của Hợp đồng vay vốn trên, theo đó kể từ ngày 03/07/2013 trở đi Công ty không phải trả tiền lãi vay cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ.
- (5) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội (MB), theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 128.12.002.364407.TD.DN; số 19.12.002.364407.TD.DN và số 226.12.002.364407 với mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán, nhưng theo thông báo số 1625/TB-MB-BAD ngày 31/12/2014 nếu Công ty tất toán toàn bộ gốc, lãi và lãi phạt quá hạn trước 30/06/2015 thì được miễn giảm lãi và lãi phạt quá hạn về mức 8,5%/năm.

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>31/12/2014</u>	<u>01/01/2014</u>
	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	5.662.494.422	4.044.747.562
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.696.782.672	1.188.864.182
Thuế thu nhập cá nhân	1.419.228.949	1.589.006.119
<b>Cộng</b>	<b><u>12.778.506.043</u></b>	<b><u>6.822.617.863</u></b>

**14. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<u>31/12/2014</u>	<u>01/01/2014</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	708.857.903	809.563.135
Bảo hiểm xã hội	659.858.507	1.299.259.904
Bảo hiểm y tế	15.466.581	15.295.314
Bảo hiểm thất nghiệp	6.693.370	6.706.973
Lãi vay phải trả	112.471.768.756	92.538.601.969
Phải trả Ngân hàng TMCP Đại Dương (*)	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức phải trả	3.707.980.000	3.707.980.000
Phải trả, phải nộp khác	7.855.594.922	3.992.266.287
<b>Cộng</b>	<b><u>205.426.220.039</u></b>	<b><u>182.369.673.582</u></b>

(\*) Khoản tạm ứng vốn từ Ngân hàng TMCP Đại Dương theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký giữa Công ty và Ngân hàng, kỳ hạn là 36 tháng kể từ ngày 29 tháng 8 năm 2010 với mục đích tài trợ cho Dự án xây dựng của Công ty. Đến thời điểm kiểm toán, hai bên vẫn chưa thực hiện gia hạn cho hợp đồng đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

15. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền nhận theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng Bất động sản (1)	138.287.297.151	66.671.381.271
Tiền cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Tạp chí Cộng sản (2)	82.608.185.997	87.515.602.985
Tiền cho thuê Văn phòng tại tòa nhà Vinaconex 9 (3)	8.290.909.093	8.488.311.689
Công trình N03 Khu ngoại giao đoàn (4)	2.255.030.324	-
<b>Cộng</b>	<b><u>231.441.422.565</u></b>	<b><u>162.675.295.945</u></b>

- (1) Số tiền nhận được theo tiến độ của các hợp đồng mua bán căn hộ tại chung cư CT2A và CT2B - khu đô thị mới Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội.
- (2) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại Tòa nhà Cơ quan thường trực Công trình Tạp chí Cộng sản theo Hợp đồng số 03/PVFC-PVC VINACONEX ngày 10 tháng 12 năm 2010. Theo đó, doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian cho thuê văn phòng của công trình là 20 năm kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2011 (xem Thuyết minh số 11).
- (3) Số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại tầng 12 tòa nhà Vinaconex 9, theo hợp đồng số 03/2013 ngày 18/3/2013. Doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian thuê còn lại của Công ty là 43 năm kể từ ngày 18/3/2013.
- (4) Số tiền khách hàng ứng trước, Công ty đã phát hành hóa đơn GTGT đồng thời thực hiện kết chuyển vào doanh thu theo từng lần nghiệm thu thanh toán.

THUYẾT MINH  
TÀI CHÍNH

**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*

**16. Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Tại 01/01/2013</b>	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(37.803.090.700)	281.628.038.799
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(95.350.117.129)	(95.350.117.129)
Giảm khác	-	-	-	-	(832.937.736)	(832.937.736)
<b>Tại ngày 01/01/2014</b>	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(133.986.145.565)	185.444.983.934
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	5.167.776.818	5.167.776.818
Giảm khác	-	-	-	-	(113.897.714)	(113.897.714)
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	3.238.124.869	(128.932.266.461)	190.498.863.038

**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*

**Cổ phiếu**

	<u>31/12/2014</u>	<u>01/01/2014</u>
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Mệnh giá cổ phiếu (đồng)	10.000	10.000

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

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	78.423.425.895	83.750.945.685
Doanh thu kinh doanh bất động sản	221.030.775.786	-
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	27.054.615.491	23.086.103.000
<b>Cộng</b>	<b><u>326.508.817.172</u></b>	<b><u>106.837.048.685</u></b>
Các khoản giảm trừ	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>326.508.817.172</u></b>	<b><u>106.837.048.685</u></b>

**18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	73.500.555.140	122.434.635.814
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	190.613.559.911	-
Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	21.872.154.619	27.700.414.141
<b>Cộng</b>	<b><u>285.986.269.670</u></b>	<b><u>150.135.049.955</u></b>

(\*) Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản được Công ty tạm xác định dựa trên khối lượng nghiệm thu quyết toán đã được ban giám đốc phê duyệt của công trình chung cư CT2A tương ứng với số lượng căn hộ đã bán được trong năm, tuy nhiên chưa có kiểm toán quyết toán vốn đầu tư hoàn thành.

**19. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm 2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi (có kỳ hạn và không kỳ hạn); lãi ủy thác vốn	7.182.652.526	6.815.414.236
Cổ tức, lợi nhuận được chia	300.000.000	374.630.137
<b>Cộng</b>	<b><u>7.482.652.526</u></b>	<b><u>7.190.044.373</u></b>



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

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

**20. Chi phí tài chính**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí lãi vay	21.547.824.545	32.059.278.115
Chi phí lãi vay được miễn giảm trong năm (*)	(6.462.258.461)	-
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	(190.389.600)	264.430.000
Dự phòng giảm giá đầu tư công ty con	2.577.397.849	6.228.547.167
Lỗ chuyển nhượng cổ phần	3.179.750.000	3.899.910.000
<b>Cộng</b>	<b>20.652.324.333</b>	<b>42.452.165.282</b>

(\*) Khoản chi phí lãi vay được miễn giảm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ theo phụ lục số 03 của Hợp đồng vay vốn số 01/CEN-PVV/2010 ngày 26/9/2014, kể từ ngày 03/07/2013 trở đi, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacorex-PVC không phải trả tiền lãi vay cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ.

Khoản lãi vay được miễn giảm của Ngân hàng TMCP Quốc tế theo công văn số 4148/2014/CV-VIB ngày 16/12/2014 về việc miễn giảm số tiền chênh lệch giữa việc áp dụng lãi suất 14%/năm và mức lãi suất 9%/năm từ ngày 1/10/2012 đến hết năm 2013. Năm 2014 các khoản vay của Ngân hàng TMCP Quốc tế áp dụng mức lãi suất 9%/năm.

**21. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.189.172.364	6.065.768.177
Chi phí vật liệu quản lý	1.665.703.618	816.462.537
Chi phí đồ dùng văn phòng	14.019.844	73.563.981
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.477.137.398	3.364.729.266
Thuế, phí, lệ phí	146.116.869	298.436.141
Chi phí dự phòng	323.201.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.637.702.633	2.179.281.754
Chi phí bằng tiền khác	1.351.314.827	1.111.864.721
<b>Cộng</b>	<b>15.804.368.553</b>	<b>13.910.106.577</b>

**22. Chi phí hoạt động kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí nhân viên	43.716.224.780	19.200.455.661
Chi phí vật liệu	19.719.258.982	944.216.518
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.720.164.328	7.104.183.718
Chi phí mua ngoài khác	230.005.873.343	97.646.615.833
Chi phí khác	18.476.895.077	20.388.299.874
<b>Cộng</b>	<b>318.638.416.510</b>	<b>145.283.771.604</b>

**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

**23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>9.189.832.646</b>	<b>(95.350.117.129)</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	-	-
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>9.189.832.646</b>	<b>(95.350.117.129)</b>
Thu nhập chịu thuế BĐS	18.282.071.946	-
<i>Thu nhập tính thuế hoạt động BĐS năm nay</i>	<i>28.917.391.083</i>	-
<i>Chuyển lỗ của hoạt động BĐS</i>	<i>(10.635.319.137)</i>	-
Thuế suất thuế TNDN	22%	25%
Thuế TNDN trong năm (1)	4.022.055.828	-
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(19.727.558.437)	-
Thuế suất thuế TNDN	22%	25%
Thuế TNDN trong năm (2)	-	-
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp ((1) + (2))</b>	<b>4.022.055.828</b>	-
Thuế TNDN tạm nộp 1%	1.993.243.357	666.713.813
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>6.015.299.185</b>	<b>666.713.813</b>
<b>Thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(1.993.243.357)</b>	<b>(666.713.813)</b>
<b>Cộng</b>	<b>4.022.055.828</b>	<b>-</b>

**24. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
<b>Các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế</b>		
Doanh thu chưa thực hiện năm nay	199.324.335.729	66.671.381.271
Thuế suất thuế TNDN tạm nộp	1%	1%
Thuế TNDN hoãn lại	1.993.243.357	666.713.813

**25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	5.167.776.818	(95.350.117.129)
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	30.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>172</b>	<b>(3.178)</b>

**26. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

339  
ĐƠN  
NHIE  
ÊM  
AN  
TRU

**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*

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.

**Các loại công cụ tài chính**

	<u>Giá trị ghi sổ 31/12/2014</u>	<u>Giá trị ghi sổ 01/01/2014</u>
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	38.566.505.486	14.300.081.305
Các khoản đầu tư	306.239.489.093	3.813.076.835
Phải thu khách hàng	212.938.716.701	158.613.247.178
Phải thu khác	19.193.457.515	13.941.687.330
Tài sản tài chính khác	13.000.250.400	13.000.250.400
<b>Cộng</b>	<b><u>589.938.419.195</u></b>	<b><u>203.668.343.048</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	292.009.109.698	326.487.082.085
Phải trả người bán	173.699.694.030	129.202.185.771
Công nợ tài chính khác	204.035.343.678	180.238.848.256
<b>Cộng</b>	<b><u>669.744.147.406</u></b>	<b><u>635.928.116.112</u></b>

Ngoài việc thực hiện các biện pháp dự phòng rủi ro theo hướng dẫn hiện hành của Bộ Tài chính đối với các khoản phải thu khó đòi, các khoản đầu tư bị tổn thất, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Quản lý rủi ro tỷ giá ngoại tệ**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất liên quan đến dòng tiền là rủi ro khi dòng tiền trong tương lai của công cụ tài chính diễn biến bất thường do những biến động của lãi suất thị trường. Công ty chịu rủi ro lãi suất chủ yếu phát sinh từ các khoản cho vay hưởng lãi suất, các khoản đi vay chịu lãi suất đã

218  
T  
M  
H  
T  
P  
H  
V  
G

**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*

được ký kết do các Hợp đồng vay vốn được qui định theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng chiến lược phân tích và dự báo thị trường, lựa chọn thời điểm và ngân hàng phù hợp, duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

**Quản lý rủi ro về giá cả**

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

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách xây dựng chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không để có biện pháp thu hồi công nợ cũng như đưa ra phương án dự phòng rủi ro phù hợp.

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1-5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tại 31/12/2014</b>			
Các khoản vay	292.009.109.698	-	292.009.109.698
Phải trả người bán	173.699.694.030	-	173.699.694.030
Công nợ tài chính khác	204.035.343.678	-	204.035.343.678
	<b>669.744.147.406</b>	<b>-</b>	<b>669.744.147.406</b>
<b>Tại 01/01/2014</b>			
Các khoản vay	214.636.865.163	111.850.216.922	326.487.082.085
Phải trả người bán	129.202.185.771	-	129.202.185.771
Công nợ tài chính khác	180.238.848.256	-	180.238.848.256
	<b>524.077.899.190</b>	<b>111.850.216.922</b>	<b>635.928.116.112</b>

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

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

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

**MẪU 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*

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại 31/12/2014</b>			
Tiền & các khoản tương đương tiền	38.566.505.486	-	38.566.505.486
Các khoản đầu tư	571.248.750	305.668.240.343	306.239.489.093
Phải thu khách hàng	212.938.716.701	-	212.938.716.701
Phải thu khác	19.193.457.515	-	19.193.457.515
Tài sản tài chính khác	13.000.250.400	-	13.000.250.400
	<b>284.270.178.852</b>	<b>305.668.240.343</b>	<b>589.938.419.195</b>
<b>Tại 01/01/2014</b>			
Tiền & các khoản tương đương tiền	14.300.081.305	-	14.300.081.305
Các khoản đầu tư	3.813.076.835	-	3.813.076.835
Phải thu khách hàng	158.613.247.178	-	158.613.247.178
Phải thu khác	13.941.687.330	-	13.941.687.330
Tài sản tài chính khác	13.000.250.400	-	13.000.250.400
	<b>203.668.343.048</b>	<b>-</b>	<b>203.668.343.048</b>

**Đo lường theo giá trị hợp lý**

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

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

**27. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Trong năm tài chính, Công ty có giao dịch và số dư với bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

**Giao dịch với các bên liên quan**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Bán hàng hóa - dịch vụ - xây lắp</b>		
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	441.821.042	8.703.705.220
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	244.604.545	324.870.558
<b>Mua hàng hóa - dịch vụ</b>		
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	43.592.408.892	14.266.211.404
- Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành	1.843.644.627	-
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	6.266.277.479	31.679.432.986

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

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		
- Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành	321.462.800	421.462.800
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	-	106.454.249
<b>Phải thu khác</b>		
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	2.581.814.000	2.581.814.000
- Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành	9.215.755	9.215.755
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	-	375.455.199
<b>Phải trả người bán</b>		
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	25.338.804.235	22.974.415.408
- Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành	1.373.061.363	-
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	7.179.622.436	7.184.150.264
<b>Các khoản ứng trước cho người bán</b>		
- Công ty TNHH XNK Xây dựng Đông Thành	13.970.095.408	29.175.095.409
- Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	2.741.431.717	15.839.985.575
<b>Phải trả khác</b>		
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	118.125.000	-
<b>Vay ngắn hạn</b>		
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	3.000.000.000	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
- Công ty CP Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	3.000.000.000	-

28. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Ngày 26/01/2015, Tổng công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí Việt Nam - Cổ đông sáng lập đã chào bán thành công toàn bộ số cổ phiếu sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC.

29. Số liệu so sánh

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



Nguyễn Thị Hạnh  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Hạnh  
Kế toán trưởng

Phạm Đình Phong  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 17 tháng 3 năm 2015

