CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

cho năm tài chính 2013

HÀ NỘI, THÁNG 03 NĂM 2014

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Ký ngày: 31/3/2014 13:00:15

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**TRANG**
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	11 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 21 trình bày Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính 2013.

Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là 'Công ty') là Công ty Cổ phần, tên Công ty viết bằng tiếng Anh: VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY, viết tắt là VINACONEX 21 JSC tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 ngày 10/03/2005. Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 được thay đổi lần thứ 5 ngày 28/06/2012.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 thay đổi lần 5 ngày 28/06/2012 thì vốn điều lệ của Công ty là **17.000.000.000 đồng** *(Mười bảy tỷ đồng)*.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng *(Mười nghìn đồng)*

Ngày 10/03/2010, Công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán: V21

Đơn vị trực thuộc của Công ty gồm:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex số 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng được thành lập ngày 21/12/2006, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 031300015252-001 ngày 21/12/2006 tại xã Cam Thượng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.
- Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Chi nhánh Quảng Ninh được thành lập ngày 16/05/2012, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902-002 ngày 16/05/2012 tại số 69, đường Tuệ Tĩnh, phường Thanh Sơn, Tp. Uông Bí, Tỉnh Quảng Ninh. Tại thời điểm 31/12/2013, Chi nhánh đã đi vào hoạt động.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;
- Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch lữ hành; Vận chuyển hành khách du lịch;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư; máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước;
- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất;
- Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;
- Thi công và tu bổ các công trình di tích lịch sử.

Địa chỉ: Phố Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội
Tel: (84-4) 6325 6588 Fax: (84-4) 6325 6588

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính 2013 và đến ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Huy Cường	Uỷ viên
Ông Ngô Văn Dũng	Uỷ viên
Ông Nguyễn Quang Vịnh	Uỷ viên
Ông Nguyễn Cao Lâm	Uỷ viên (Miễn nhiệm ngày 22/03/2013)
Ông Vũ Đức Hạnh	Uỷ viên (Bổ nhiệm ngày 29/03/2013)

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Xuân Việt	Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08/07/2013)
Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 08/07/2013)
Ông Nguyễn Quang Vịnh	Phó Tổng giám đốc
Ông Ngô Văn Dũng	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Huy Cường	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08/07/2013)
Ông Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 08/07/2013)

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2013 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Ngày 26/03/2014, Công ty Tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel đã có công văn số 66/2014/VVF-TD về việc điều chỉnh lãi suất và lãi trong hạn phát sinh đến 31/12/2013 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21.

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2013.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2013 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2013 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh tổng hợp cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính này hay không; và
- Lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp, đầy đủ để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy 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 trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Nguyễn Huy Cường
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2014

Số : 174 -14/BC-TC/II-VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex 21

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaconex 21, được lập ngày 27 tháng 03 năm 2014, từ trang 07 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

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, 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 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 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 tổng hợp.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại thời điểm 31/12/2013 Công ty chưa trích lập bổ sung dự phòng phải thu đối với những khoản công nợ đã quá hạn thanh toán theo quy định tại thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009. Số dự phòng ước tính phải trích lập là 4.936.979.600 đồng. Nếu khoản dự phòng trên được trích lập thì chi phí sẽ tăng lên 4.936.979.600 đồng và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng.

- Nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước của Công ty chưa được thực hiện đầy đủ liên quan đến Dự án Phú Thịnh và Dự án khu nhà 21 tầng được thuyết minh tại mục IV.12.4 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả 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 báo báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo kiểm toán được lập thành sáu (06) bản bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Vinaconex 21 giữ năm (05) bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ một (01) bản. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.

Trần Quốc Tuấn	**Phạm Thanh Ngọc**
Tổng giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2013-034-1	*Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1011-2013-034-1*

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01 - DN

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

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)**	**100**		**335.573.016.456**	**399.127.127.437**
I	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1.**	**13.701.161.143**	**21.118.895.588**
1	Tiền	111		12.401.161.143	20.118.895.588
2	Các khoản tương đương tiền	112		1.300.000.000	1.000.000.000
II	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		-	-
1	Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
III	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**126.962.985.195**	**184.814.750.426**
1	Phải thu của khách hàng	131	VIII.2.1	101.652.869.999	157.780.832.756
2	Trả trước cho người bán	132	VIII.2.2	24.216.469.978	24.678.647.499
5	Các khoản phải thu khác	135	V.2.	1.977.896.203	3.189.521.156
6	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(884.250.985)	(834.250.985)
IV	**Hàng tồn kho**	**140**		**185.365.039.554**	**179.992.480.538**
1	Hàng tồn kho	141	V.3.	185.365.039.554	179.992.480.538
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**9.543.830.564**	**13.201.000.885**
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		281.888.883	-
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4	Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.2.3	9.261.941.681	13.201.000.885
B	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)**	**200**		**51.475.182.648**	**57.149.899.527**
I	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**6.931.650.000**	-
4	Phải thu dài hạn khác	218	V.6.	6.931.650.000	-
5	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II	**Tài sản cố định**	**220**		**42.494.225.879**	**47.808.783.587**
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	42.494.225.879	46.643.531.168
-	*Nguyên giá*	222		*70.490.914.744*	*71.197.716.994*
-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*	223		*(27.996.688.865)*	*(24.554.185.826)*
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227	V.4.	-	798.725.676
-	*Nguyên giá*	228		-	*913.855.000*
-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*	229		-	*(115.129.324)*
4.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.5.	-	366.526.743
IV	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**-**	**6.931.650.000**
3	Đầu tư dài hạn khác	258	V.7.	-	6.931.650.000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**2.049.306.769**	**2.409.465.940**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	2.049.306.769	2.409.465.940
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**387.048.199.104**	**456.277.026.964**

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**349.537.824.692**	**416.708.647.697**
I	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**287.797.413.324**	**376.027.467.331**
1	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10.	114.037.480.394	168.545.432.542
2	Phải trả người bán	312	VIII.2.4	94.475.468.040	117.732.651.369
3	Người mua trả tiền trước	313	VIII.2.5	7.414.267.400	13.374.017.263
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11.	30.762.283.371	27.858.700.026
5	Phải trả người lao động	315		12.447.966.905	32.491.212.831
6	Chi phí phải trả	316	V.12.	1.020.123.778	3.174.238.846
7	Phải trả nội bộ	317		-	-
8	Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318		-	-
9	Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.13.	27.347.658.531	12.811.771.684
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		292.164.905	39.442.770
II	**Nợ dài hạn**	**330**		**61.740.411.368**	**40.681.180.366**
1	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
3	Phải trả dài hạn khác	333	VIII.2.6	48.139.947.183	39.381.180.366
4	Vay và nợ dài hạn	334	V.14.	13.597.282.367	1.300.000.000
8	Doanh thu chưa thực hiện	338	VIII.2.7	3.181.818	-
9	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	339		-	-
B	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)**	**400**		**37.510.374.412**	**39.568.379.267**
I	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.15.**	**37.510.374.412**	**39.568.379.267**
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		17.000.000.000	17.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		3.300.000.000	3.300.000.000
7	Quỹ đầu tư phát triển	417		12.236.667.938	12.236.667.938
8	Quỹ dự phòng tài chính	418		2.364.957.800	2.364.957.800
9	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.608.748.674	4.666.753.529
II	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**387.048.199.104**	**456.277.026.964**

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Trường Quân	Nguyễn Bá Hanh	Nguyễn Huy Cường

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**VI.16.**	**201.891.440.133**	**300.982.433.581**
2	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	**02**		**-**	**-**
3	**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**201.891.440.133**	**300.982.433.581**
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.17.	182.144.391.647	272.269.853.545
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**19.747.048.486**	**28.712.580.036**
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.18.	243.313.797	70.924.730
7	Chi phí tài chính	22	VI.19.	10.955.255.474	16.357.068.239
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*10.955.255.474*	*16.357.068.239*
8	Chi phí bán hàng	24		-	-
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.2.8	8.568.573.613	9.563.715.563
10	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}**	**30**		**466.533.196**	**2.862.720.964**
11	Thu nhập khác	31	VIII.2.9	288.226.139	6.783.479
12	Chi phí khác	32	VIII.2.10	460.320.689	223.474.412
13	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(172.094.550)**	**(216.690.933)**
14	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**294.438.646**	**2.646.030.031**
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.20.	171.748.916	727.610.946
17	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**122.689.730**	**1.918.419.085**
18	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**VI.22.**	**72**	**1.128**

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Trường Quân	**Nguyễn Bá Hanh**	**Nguyễn Huy Cường**

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***294.438.646***	***2.646.030.031***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
-	Khấu hao tài sản cố định	02		3.327.373.715	5.612.614.798
-	Các khoản dự phòng	03		50.000.000	127.073.000
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(243.313.797)	(70.924.730)
-	Chi phí lãi vay	06		10.955.255.474	16.357.068.239
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***14.383.754.038***	***24.671.861.338***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		61.157.994.002	(61.572.098.281)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.533.794.987)	30.764.147.037
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả)	11		(24.026.306.655)	56.556.636.435
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		822.336.692	967.456.549
-	Tiền lãi vay đã trả	13		(14.494.267.679)	(24.089.398.687)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14			(380.815.554)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		252.722.135	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16			(2.139.022.866)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***32.562.437.546***	***24.778.765.971***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21		-	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		1.987.183.993	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(6.931.650.000)
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		243.313.797	70.924.730
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***2.230.497.790***	***(6.860.725.270)***
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	154.072.119.190
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(42.210.669.781)	(157.458.857.559)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(6.104.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(42.210.669.781)***	***(3.392.842.369)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(7.417.734.445)**	**14.525.198.332**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**21.118.895.588**	**6.593.697.256**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**V.1.**	**13.701.161.143**	**21.118.895.588**

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2014

Người lập	Kế toán trưởng	CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 Tổng Giám đốc
Phan Trường Quân	**Nguyễn Bá Hanh**	**Nguyễn Huy Cường**

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 (gọi tắt là 'Công ty') là Công ty Cổ phần, tên Công ty viết bằng tiếng Anh: VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY, viết tắt là VINACONEX 21 JSC tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 ngày 10/03/2005. Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 được thay đổi lần thứ 5 ngày 28/06/2012.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 thay đổi lần 5 ngày 28/06/2012 thì vốn điều lệ của Công ty là **17.000.000.000 đồng** *(Mười bảy tỷ đồng)* .

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)

Ngày 10/03/2010, Công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán: V21

Đơn vị trực thuộc của Công ty gồm:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng được thành lập ngày 21/12/2006, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 031300015252-001 ngày 21/12/2006 tại xã Cam Thượng, huyện Ba Vì,Thành phố Hà Nội.

- Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Chi nhánh Quảng Ninh được thành lập ngày 16/05/2012, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902-002 ngày 16/05/2012 tại số 69, đường Tuệ Tĩnh, phường Thanh Sơn, Tp. Uông Bí, Tỉnh Quảng Ninh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, sản xuất bê tông thương phẩm.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;
- Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch lữ hành; Vận chuyển hành khách du lịch;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư; máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước;
- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất;
- Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;
- Thi công và tu bổ các công trình di tích lịch sử.

Địa chỉ: Phố Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội
Tel: (84-4) 6325 6588 Fax: (84-4) 6325 6588

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

Ngày 26/03/2014, Công ty Tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel đã có công văn số 66/2014/VVF-TD về việc điều chỉnh lãi suất và lãi trong hạn phát sinh đến 31/12/2013 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21. Theo đó công ty đã tính lãi vay phải trả Công ty Tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel theo đúng nội dung công văn

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 tại thuyết minh số V.22.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán Fast Acounting.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tông hợp của công ty được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính của Văn phòng công ty và các Chi nhánh. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ giữa văn phòng Công ty với chi nhánh và giữa các chi nhánh với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

Do không có phát sinh các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ nên Công ty không phải chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng Việt Nam (VND).

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:*** Hàng tồn kho được tính theo giá gốc.

  Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- ***Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:*** Phương pháp bình quân gia quyền cuối tháng.

- ***Phương pháp hạch toán hàng tồn kho*** : Phương pháp kê khai thường xuyên.

- ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:***

  Tại thời điểm 31/12/2013, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

4.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng là giá trị Văn phòng Công ty Cổ phần Vinaconex 21 đã được tạm ghi nhận theo chi phí xây dựng thực tế tập hợp trên tài khoản 241 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Đến 31/12/2011, Các tầng văn phòng của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 thuộc dự án khu nhà ở văn phòng làm việc và cho thuê tại Ba La đã bàn giao và đưa vào sử dụng nhưng đến thời điểm 31/12/2013 vẫn chưa có Biên bản nghiệm thu, quyết toán công trình được duyệt. Theo đó, nguyên giá tài sản cố định và chi phí khấu hao của các tầng nhà văn phòng có thể thay đổi khi quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản được duyệt. Tổng giá trị văn phòng Công ty Cổ phần Vinaconex 21 tạm ghi nhận tăng nguyên giá tài sản cố định tại ngày 31/12/2011 là 30.543.536.141 đồng và chi phí khấu hao đã trích đến ngày 31/12/2013 là 1.380.710.979đồng.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	***Thời gian khấu hao (năm)***
Nhà cửa vật kiến trúc	5- 50
Máy móc, thiết bị	5 - 7
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 -5

4.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Giá trị phần mềm kế toán và Quyền sử dụng đất *(tiền đền bù đất để xây dựng bãi khai thác cát Cam Thượng)* .

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. Kế toán TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	***Thời gian khấu hao (năm)***
Quyền sử dụng đất	50
Phần mềm máy vi tính	3,5

5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, khế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm các loại chi phí: Chi phí phát sinh chờ phân bổ, chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ, giá trị thương hiệu của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được xác định theo Quyết định số 1117/QĐ/VC-TCKH ngày 08/9/2003 của Chủ tịch Hội đồng quản trị của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam khi góp vốn vào Công ty;

Chi phí phát sinh chờ phân bổ bao gồm chi phí trước hoạt động của các trạm bê tông Hòa Lạc, bê tông thương phẩm Phú Thọ, bê tông Thanh Hóa...đang trong giai đoạn đầu tư, chưa đi vào sản xuất.

Công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng trên một năm;

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm khoản chi phí nhân công, vật tư thuộc dự án E16, chi phí dự án văn phòng công ty đã xác định với chủ đầu tư và chưa xuất hóa đơn được ghi nhận dựa trên hợp đồng kinh tế đã

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

Vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu bán nhà dự án, bán bê tông thương phẩm, bán thép, doanh thu cung cấp dịch vụ thí nghiệm, xây lắp và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay.

Doanh thu xây lắp được xác định theo giá trị khối lượng thực hiện, được khách hàng xác nhận bằng nghiệm thu, quyết toán, đã phát hành hoá đơn GTGT, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 – " Hợp đồng xây dựng".

Doanh thu bán bê tông thương phẩm, bán thép được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi chuyển giao thành phẩm cho khách hàng, phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – " Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động bán nhà dự án: Đối với các căn hộ đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Riêng đối với các căn hộ được bán trước khi phần xây dựng được hoàn tất, thì doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Theo đó Công ty có trách nhiệm xây dựng hoàn thành căn hộ, người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường.

Doanh thu cung cấp dịch vụ thí nghiệm được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã có kết quả, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – " Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực số 14 – " Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, đã trừ đi chi phí lãi vay được vốn hóa.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

12. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

12.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và Hợp đồng kinh tế.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng của bên bán.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu và chứng từ ngân hàng.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản công nợ phải thu đã quá hạn thanh toán theo quy định tại thông tư số 228/2009/BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

12.2 Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí lắp đặt hệ thống điều hòa tại tòa nhà văn phòng được ghi nhận theo giá gốc, tại thời điểm có nghiệm thu, quyết toán từng hạng mục công trình, công trình hoặc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp.

12.3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

12.4 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10% đối với bê tông thương phẩm, công trình xây lắp và dịch vụ thí nghiệm.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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.

Thuế khác

Công ty chưa thực hiện đầy đủ việc kê khai thuế GTGT và thuế TNDN tạm nộp của khoản người mua trả trước tiền nhà tại Dự án Phú Thịnh và Dự án khu nhà 21 tầng - đang hạch toán trên tài khoản 3388 theo quy định tại Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 01/02/2012 và Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/07/2012 của Bộ Tài chính.

12.5 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn bán nhà dự án được xác định trên cơ sở giá thành dự toán của từng căn hộ (hạ tầng và chi phí xây dựng), chi phí phát sinh thực tế đã tập hợp và kiểm tra hiện trạng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hàng bán của bê tông thương phẩm, bán thép được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

- Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận như sau:

+ Đối với các công trình đã hoàn thành bàn giao không còn các hạng mục dở dang, giá vốn được ghi nhận bằng tổng chi phí thực tế phát sinh đã được tập hợp phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

+ Đối với các công trình còn có các hạng mục dở dang đến cuối kỳ, Công ty tiến hành kiểm kê, đánh giá chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ và xác định giá vốn trên cơ sở: Giá vốn xây lắp ghi nhận trong kỳ = Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đầu kỳ + Tổng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phát sinh trong kỳ - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ đã ghi nhận của từng công trình.

+ Đối với các công trình có thực hiện ký các hợp đồng giao khoán, giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng. Trong kỳ do có nhiều công trình có doanh thu bị cắt giảm theo quyết toán, công ty đã thực hiện cắt giảm giá vốn tương ứng với tổng số tiền là 9.308.789.162 đồng như: San nền GĐI Khu ĐTM Mỗ Lao; Đường giao thông thoát nước khu biệt thự Mỗ lao; Đường giao thông thoát nước khu Cổ Ngựa Mỗ lao; San nền cụm CN Phú Thịnh; Xây dựng và lắp đặt thang máy Trung Tâm HIV; Thi công hệ thống điênh khu TĐC LK4A, 4B Mỗ Lao; Thi công hệ thống điênh khu TĐC LK4A, 4B Mỗ Lao; Xây dựng Kho bạc NN Quảng Ninh; Gói thầu số 3 Trung tâm HIV; Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Ngô Thì Nhậm; Hạ tầng kỹ thuật khu A - đất dịch vụ Yên Nghĩa; Ký túc xá ngân hàng CT; Nhà ở công nhân TT TM Cầu Sến; ĐN3; Xây dựng Big C Thanh Hóa.

+ Đối với các Công trình đã hoàn thành chưa được quyết toán toàn bộ như: gói thầu số 2 dự án hạ tầng kỹ thuật khu II đất dịch vụ Đồng Mai, Công ty chỉ ghi nhận giá vốn bằng doanh thu ghi nhận trong kỳ.

- Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	***155.770.801***	***707.772.302***
Văn phòng công ty	133.251.812	222.365.070
Chi nhánh - Xí nghiệp SXVLXD	21.345.389	485.407.232
Chi nhánh Quảng Ninh	1.173.600	-
Tiền gửi ngân hàng	***12.245.390.342***	***10.411.123.286***
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây	11.042.975.003	9.760.558.564
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Hà Tây	424.737.719	586.813.996
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Hà Tây	30.975.872	2.263.136
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Sơn Tây	199.067.266	4.344.471
Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long - CN Hà Tây	1.000.589	14.893.738
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Điện Biên Phủ - PGD Thái Thịnh	37.011.180	36.894.223
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	1.208.293	639.646
Ngân hàng TMCP Bắc Á - CN Kim Liên	1.027.029	1.010.548
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Hà Tây	206.069.851	3.704.964
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Uông Bí	301.317.540	3.704.964
Tiền đang chuyển	-	**9.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Tây	-	9.000.000.000
Các khoản tương đương tiền	**1.300.000.000**	**1.000.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	1.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây	1.300.000.000	-
Tổng cộng	**13.701.161.143**	**21.118.895.588**

2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

	VND	VND
Phải thu khác	***1.885.351.603***	***3.126.651.440***
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	350.000.000	350.000.000
Ban quản lý cụm điểm công nghiệp thành phố Hà Đông	15.000.000	15.000.000
Công ty Intergeo 4	50.000.000	50.000.000
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thị xã Sơn Tây	591.653.450	591.653.450
Phạm Đình Phúc	165.815.000	165.815.000
Bảo hiểm xã hội phải thu của công nhân viên	515.417.256	1.738.008.712
Tiền thuế Thu nhập cá nhân	71.695.415	74.606.332
Các đối tượng khác	125.770.482	141.567.946
Dư nợ TK 3388	***92.544.600***	***62.869.716***
Bảo hiểm xã hôi phải thu cán bộ công nhân viên	92.544.600	62.869.716
Tổng cộng	**1.977.896.203**	**3.189.521.156**

3. Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.522.562.050	898.808.596
Công cụ, dụng cụ	39.430.495	29.780.959
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang(*)	183.803.047.009	179.063.890.983
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**185.365.039.554**	**179.992.480.538**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí của các dự án và các công trình : Dự án khu nhà ở Phú Thịnh I, dự án khu nhà ở phú thịnh I;, Khu luyện tập thể thao Hà Nội; Nhà ở công nhân khu thương mại Cầu Sến - Đơn nguyên 3; Nhà triển lãm hội chợ Thanh Hóa; Xây dựng mạng lưới tuyến ống phân phối cho 2 xã Bích Hòa, Cao Viên huyện Thanh Oai.
Trong đó dự án Phú Thịnh được thế chấp tại Công ty Tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel với giá trị là 36.271.967.379 đồng và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà đồng bằng sông Cửu Long - chi nhánh Hà Tây với giá trị là 199.789.804.000 đồng.

4. Tăng giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2013	**898.630.000**	**15.225.000**	**913.855.000**
Mua trong năm	-	-	-
Giảm khác	(898.630.000)	(15.225.000)	**(913.855.000)**
Số dư ngày 31/12/2013	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2013	**107.834.000**	**7.295.324**	**115.129.324**
Mua trong năm	-	-	-
Giảm khác	(107.834.000)	(7.295.324)	**(115.129.324)**
Số dư ngày 31/12/2013	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số dư ngày 01/01/2013	**790.796.000**	**7.929.676**	**798.725.676**

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

Số dư ngày 31/12/2013	-	-	-

5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trụ sở văn phòng Công ty	-	366.526.743
Tổng cộng	**-**	**366.526.743**

6. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư hợp tác kinh doanh xây dựng Dự án " Khu chung cư và dịch vụ công cộng" trên khu đất C11/ODK 3 VÀ C11/ODKV	6.931.650.000	-
	6.931.650.000	**-**

7. Các khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư hợp tác kinh doanh xây dựng Dự án " Khu chung cư và dịch vụ công cộng" trên khu đất C11/ODK 3 VÀ C11/ODKV	-	6.931.650.000
	-	**6.931.650.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2013	**31.866.500.991**	**21.518.478.371**	**16.658.643.628**	**625.494.004**	**528.600.000**	**71.197.716.994**
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	808.365.190	-	**808.365.190**
Tăng khác	-	-	204.000.000	115.365.812	-	**319.365.812**
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(484.065.369)	-	-	-	**(484.065.369)**
Giảm khác(*)	(500.000.000)	(830.467.883)	-	-	(20.000.000)	**(1.350.467.883)**
Số dư ngày 31/12/2013	**31.366.500.991**	**20.203.945.119**	**16.862.643.628**	**1.549.225.006**	**508.600.000**	**70.490.914.744**
						-
Giá trị hao mòn luỹ kế						-
Số dư ngày 01/01/2013	**1.446.415.058**	**13.587.119.906**	**8.823.541.350**	**542.129.296**	**154.980.216**	**24.554.185.826**
Khấu hao trong năm	742.344.790	1.975.667.630	2.200.440.883	139.898.459	64.825.002	**5.123.176.764**
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(484.065.369)	-	-	-	**(484.065.369)**
Giảm khác	-	(763.450.042)	(57.676.072)	(373.398.912)	(2.083.330)	**(1.196.608.356)**
Số dư ngày 31/12/2013	**2.188.759.848**	**14.315.272.125**	**10.966.306.161**	**308.628.843**	**217.721.888**	**27.996.688.865**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2013	**30.420.085.933**	**7.931.358.465**	**7.835.102.278**	**83.364.708**	**373.619.784**	**46.643.531.168**
Tại ngày 31/12/2013	**29.177.741.143**	**5.888.672.994**	**5.896.337.467**	**1.240.596.163**	**290.878.112**	**42.494.225.879**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.422.121.261 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.773.158.154 VND

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

9. Chi phí trả trước dài hạn	**31/12/2013 VND**	**01/01/2013 VND**
Chi phí thương hiệu	-	48.750.000
Công cụ dụng cụ khác	654.657.106	252.268.392
Chi phí đầu tư bãi cát Cam Thượng	254.966.113	382.449.170
Chi phí đầu tư trạm bê tông Hòa Lạc	324.640.610	486.960.916
Chi phí đầu tư trạm bê tông thương phẩm Phú Thọ	250.334.737	375.502.106
Nhà ăn văn phòng công ty	61.271.417	91.907.126
Chi phí phòng thí nghiệm Hòa Lạc	37.111.361	74.222.361
Chi phí trạm bê tông Thanh Hóa	466.325.425	697.405.869
Phần mềm kế toán	6.666.667	-
Tổng cộng	**2.049.306.769**	**2.409.465.940**

10. Vay và nợ ngắn hạn	**31/12/2013 VND**	**01/01/2013 VND**
Vay ngắn hạn	***105.337.480.394***	***166.845.432.542***
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Hà Tây (1)	78.124.380.734	64.552.674.886
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Tây (2)	-	21.907.884.418
Ngân hàng TMCP PT nhà Đồng bằng Sông Cửu Long - CN Hà Tây (3	-	33.171.773.578
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (4)	27.213.099.660	47.213.099.660
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex	-	-
Nợ dài hạn hạn đến hạn trả	**8.700.000.000**	***1.700.000.000***
Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long - CN Hà Tây	8.700.000.000	1.700.000.000
Tổng cộng	**114.037.480.394**	**168.545.432.542**

(1) Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2011/HĐ ngày 03/07/2012 với số tiền vay là 80 tỷ đồng; mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay được xác định tại hợp đồng tín dụng cụ thể, lãi suất xác định trong từng món vay cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(2) Hợp đồng tín dụng ngắn hạn ngày 08/4/2011 với số tiền vay là 50 tỷ đồng; mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động; thời hạn 6 tháng kể từ khi nhận nợ, lãi suất xác định trong từng món vay cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(3) Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số NA.0027.10/HĐTD và số NA.0028.10/HĐTD ngày 24/6/2010 với số tiền vay là 100 tỷ đồng; mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động thực hiện dự án Khu nhà ở Ba La và dự án Khu nhà ở Phú Thịnh; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận nợ; lãi suất biến đổi theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ.Hình thức đảm bảo vốn vay: Thế chấp hồ sơ pháp lý của 02 dự án.

(4) Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo hạn mức số 080811/TDHM/VC21 ngày 08/8/2011 với số tiền vay là 50 tỷ đồng; mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động thực hiện dự án Khu nhà ở Ba La và dự án Khu nhà ở Phú Thịnh; thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày rút vốn; lãi suất cho vay theo quy định của bên cho vay theo từng thời kỳ. Hình thức đảm bảo: thế chấpmột phần Dự án Phú Thịnh.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2013	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2013
Thuế GTGT đầu ra	24.158.490.688	6.052.801.825	3.332.901.043	26.878.391.470
Thuế TNDN	2.734.056.441	184.024.416	-	2.918.080.857
Thuế thu nhập cá nhân	2.750.000	968.247	-	3.718.247
Thuế nhà đất, tiền thuê đấ	1.310.100	542.063.905	543.374.005	-
Các loại thuế khác	962.092.797	6.000.000	6.000.000	962.092.797
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**27.858.700.026**			**30.762.283.371**

12. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí lãi vay	162.465.033	568.762.401
Trích trước công trình	225.254.545	225.254.545
Trích trước dự án văn phòng công ty	632.404.200	632.404.200
Trích trước chi phí công trình Ký túc xá Ngân hàng CT Việt Nam	-	97.817.700
Trích trước Chi phí công trình điện cao thế Mỗ Lao	-	1.650.000.000
Tổng cộng	**1.020.123.778**	**3.174.238.846**

13. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Văn phòng Công ty	**27.308.209.431**	**12.249.353.557**
Kinh phí công đoàn	***-***	***10.122.370***
Bảo hiểm xã hội	***1.981.149.557***	***2.521.519.766***
Các khoản phải trả, phải nộp khác	***8.853.936.836***	***5.296.881.446***
Lãi chậm trả cho Công ty Tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel	3.329.950.000	467.317.281
Chi phí bảo trì tòa nhà 21 tầng tại Ba La	1.846.213.000	1.846.213.000
Ngân hàng TMCP PT nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long - CN Hà	492.708.676	-
Nguyễn Xuân Việt	30.241.446	-
XL và lắp đặt thang máy DA ĐTXD trung tâm phòng chống HIV	1.287.032.214	-
Phải trả phải nộp khác	1.867.791.500	2.983.351.165
Dư có TK 1388	***5.861.234***	***31.162.889***
Công ty Cổ phần Đầu tư Quảng Long	5.861.234	31.162.889
Dư có TK 141	***16.467.261.804***	***4.389.667.086***
Đặng Ngọc An - Đội 1	256.118.677	194.613.746
Nguyễn Văn Sơn	-	220.000.000
Phạm Văn Mỹ - Đội 8	94.620.766	260.237.136
Nguyễn Cao Lâm - Đội 5	-	-
Nguyễn Văn Sắc	161.171.454	161.171.454
Nguyễn Văn Uyên - Đội 9	1.088.437.346	275.812.310
Nguyễn Quang Vịnh	594.600.704	70.292.170
Phạm Văn Học - Đội 4	5.201.648.776	830.781.651
Nguyễn Gia Hưng	-	221.395.837
Nguyễn Quang Dũng - Đội 12	202.961.136	707.464.331
Nguyễn Thái Hưng	7.042.444.396	55.835.546
Nguyễn Thế Vinh	-	61.226.350
Nguyễn Quang Tuấn	1.252.753.805	391.169.077

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

Các đối tượng khác	572.504.744	939.667.478
Chi nhánh - Xí nghiệp SXVLXD	**-**	***562.418.127***
Chi nhánh Quảng Ninh	***39.449.100***	-
Tổng cộng	**27.347.658.531**	**12.811.771.684**

14. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay dài hạn	***13.597.282.367***	***1.300.000.000***
Vay ngân hàng Đầu tư và phát triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long (MHB - Hà Tây) (1)	13.597.282.367	1.300.000.000
Tổng cộng	**13.597.282.367**	**1.300.000.000**

(1)Hợp đồng tín dụng dài hạn số TD.0023.09/HĐTD ngày 24/12/2009 với số tiền vay là 7 tỷ đồng; mục đích cho vay đầu tư thiết bị trạm trộn bê tông và giàn giáo copha thi công; thời hạn 60 tháng kể từ ngày nhận nợ; lãi suất biến đổi được áp dụng theo quy định của Ngân hàng. Phụ lục hợp đồng số ...ngày 25/12/2013 chuyển toàn bộ vay ngắn hạn 19,9 tỷ sang vay dài hạn với thời hạn trả là 25/12/2016, lãi suất 13%/ năm.

15. Vốn chủ sở hữu

15.1 **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/201	**17.000.000.000**	**3.300.000.000**	**6.278.334.444**	**26.578.334.444**
Lãi trong năm trước	-	-	1.918.419.085	**1.918.419.085**
Trích lập các quỹ	-	-	(3.530.000.000)	**(3.530.000.000)**
Chia cổ tức	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/201	**17.000.000.000**	**3.300.000.000**	**4.666.753.529**	**24.966.753.529**
Lãi trong năm nay	-	-	122.689.730	**122.689.730**
Tăng khác	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	(468.419.085)	**(468.419.085)**
Chia cổ tức	-	-	(1.700.000.000)	**(1.700.000.000)**
Giảm khác	-	-	(12.275.500)	**(12.275.500)**
Số dư tại ngày 31/12/201	**17.000.000.000**	**3.300.000.000**	**2.608.748.674**	**22.908.748.674**

15.2 **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	300.000.000	300.000.000
Nguyễn Xuân Việt	10.290.000.000	10.290.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	6.410.000.000	6.410.000.000
Cộng	**17.000.000.000**	**17.000.000.000**

15.3 **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	***17.000.000.000***	***17.000.000.000***

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

Vốn góp đầu năm	17.000.000.000	17.000.000.000
Vốn góp cuối năm	17.000.000.000	17.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	***1.700.000.000***	***2.380.000.000***

15.4 Cổ phiếu

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.700.000	1.700.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.700.000	1.700.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.700.000	1.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.700.000	1.700.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.700.000	1.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

15.5 Các quỹ của công ty

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	01/01/2013	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2013
Quỹ đầu tư phát triển	12.236.667.938	-	-	12.236.667.938
Quỹ dự phòng tài chính	2.364.957.800	-	-	2.364.957.800
Tổng cộng	**14.601.625.738**	**-**	**-**	**14.601.625.738**

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

16. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu bán hàng, thành phẩm	***13.409.812.096***	***20.878.605.336***
Doanh thu bán bê tông thương phẩm	13.136.775.733	18.005.702.007
Doanh thu kinh doanh khác	273.036.363	2.872.903.329
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	***571.443.167***
Doanh thu hoạt động xây lắp	***187.651.486.297***	***274.699.501.906***
Doanh thu bán nhà dự án	***830.141.740***	***4.213.374.091***
Doanh thu khác	-	**619.509.081**
Tổng cộng	**201.891.440.133**	**300.982.433.581**

17. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	***12.355.416.901***	***17.272.406.994***
Giá vốn bê tông thương phẩm	12.084.909.629	14.439.358.766
Giá vốn kinh doanh khác	270.507.272	2.833.048.228
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	**532.363.681**
Giá vốn của hoạt động xây lắp	***169.041.847.180***	***250.906.282.722***
Giá vốn bán nhà dự án	***747.127.566***	***3.558.800.148***
Tổng cộng	**182.144.391.647**	**272.269.853.545**

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

18. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi	243.313.797	70.924.730
Tổng cộng	**243.313.797**	**70.924.730**

19. Chi phí tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	10.955.255.474	16.357.068.239
Tổng cộng	**10.955.255.474**	**16.357.068.239**

20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	202.422.980.069	301.060.141.790
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	202.128.541.423	298.414.111.759
Lợi nhuận kế toán trước thuế	294.438.646	2.646.030.031
Chi phí không tính thuế thu nhập doanh nghiệp	392.557.018	264.413.751
Chi phí nộp phạt	*350.890.354*	*222.747.087*
Khấu hao xe ô tô có nguyên giá vượt 1,6 tỷ	*41.666.664*	*41.666.664*
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	686.995.664	2.910.443.782
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	171.748.916	727.610.946

21. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.111.639.937	170.898.550.210
Chi phí nhân công	39.701.222.348	60.953.238.619
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.123.176.764	5.612.614.798
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.428.992.526	20.526.721.043
Chi phí khác bằng tiền	25.888.739.788	18.109.803.554
Tổng cộng	**224.253.771.363**	**276.100.928.224**

22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	122.689.730	1.918.419.085
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thôn	122.689.730	1.918.419.085
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	1.700.000	1.700.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	72	1.128

23. 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 cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

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 V.9 và V.13, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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 IV.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	**01/01/2013**
	VND	**VND**
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.701.161.143	21.118.895.588
Phải thu khách hàng và phải thu khác	102.746.515.217	160.136.102.927
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	6.931.650.000
Tổng cộng	**116.447.676.360**	**188.186.648.515**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	127.634.762.761	169.845.432.542
Phải trả người bán và phải trả khác	169.963.073.754	169.925.603.419
Chi phí phải trả	1.020.123.778	3.174.238.846
Tổng cộng	**298.617.960.293**	**342.945.274.807**

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 ngày 06/11/2009 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 cho 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 (bao gồm rủi ro try giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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 thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách 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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể 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 chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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 và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	121.823.126.571	48.139.947.183	**169.963.073.754**
Chi phí phải trả	1.020.123.778	-	**1.020.123.778**
Các khoản vay	114.037.480.394	13.597.282.367	**127.634.762.761**

01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	130.544.423.053	39.381.180.366	**169.925.603.419**
Chi phí phải trả	3.174.238.846	-	**3.174.238.846**
Các khoản vay	168.545.432.542	1.300.000.000	**169.845.432.542**

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra 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 gồm 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.

31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.701.161.143	-	**13.701.161.143**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	102.746.515.217	-	**102.746.515.217**
Các khoản Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.118.895.588	-	**21.118.895.588**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	160.136.102.927	-	**160.136.102.927**
Các khoản Đầu tư tài chính dài hạn		6.931.650.000	**6.931.650.000**

VIII. Những thông tin khác

1. Thông tin về các bên liên quan

1.1 ***Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ***

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc công ty	451.386.733	582.770.598
Tổng cộng	**451.386.733**	**582.770.598**

1.2. ***Số dư với các bên liên quan***

	Quan hệ với Công ty	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Các khoản phải thu			
Tổng Công ty CP XNK&XD Việt Nam	Cổ đông	9.348.273.816	10.860.316.816
Các khoản phải trả			
Ông Nguyễn Xuân Việt	CT HĐQT	30.241.446	-
Các khoản vay			
Công ty Tài chính cổ phần Vinaconex Viettel	Cùng Công ty mẹ	27.213.099.660	47.213.099.660

2. Những thông tin khác

2.1 Phải thu của khách hàng

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Văn phòng Công ty	**97.376.369.899**	**152.886.719.756**
Công ty Cấp nước Sơn Tây	1.014.327.000	1.014.327.000
Công ty TNHH Lê Hiệp	1.118.221.837	1.118.221.837
Ban QLDA đầu tư và xây dựng Thành phố Hà Đông	7.394.155.729	10.017.113.247
Tổng Công ty cổ phần XNK&XD Việt Nam - Vinaconex	8.998.273.816	10.860.316.816
Ban QLDA đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	6.353.847.878	6.835.652.779
Ban QLDA đầu tư xây dựng và mở rộng đường Láng Hoà Lạc	1.063.972.002	1.063.972.002
Ban QLDA khu đô thị Mỗ Lao	5.616.831.000	6.634.138.000
Ban QLDA ĐTXD GTVT & DD tỉnh Hà Tây	761.037.024	761.037.024
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và XNK Cảnh Viên Contrexim	878.490.168	878.490.168
Trung tâm Internet Việt Nam	1.671.089.300	1.671.089.300
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	9.399.815.162	18.030.773.162
Công ty Cổ phần SME Hoàng Gia	849.650.000	1.335.040.000
Xí nghiệp 109 - Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	-	1.099.890.499
Công ty Cổ phần Kinh doanh thiết bị xây dựng và thương mại số 9	1.311.578.000	1.311.578.000
Công ty TNHH Đầu tư Quảng Long Thanh Hóa	15.420.382.200	17.420.382.200
Công ty Cổ phần thực phẩm sữa TH	2.172.236.619	2.172.236.619
Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Than Nam Mẫu	4.214.236.107	33.109.438.424
Ban quản lý cụm điểm công nghiệp thành phố Hà Đông	1.085.069.000	-
Ban QLDA Sở y tế Hà Nội	4.829.355.291	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

Công ty TNHH MTV nước sạch Hà Đông	5.842.572.000	-
Đối tượng khác	17.381.229.766	37.553.022.679
Chi nhánh - Xí nghiệp SXVLXD	**4.276.500.100**	**4.894.113.000**
Công Cổ phần xây lắp dầu khí toàn cầu	126.809.500	1.564.367.500
Công ty Cổ phần đầu tư Cường Thịnh	-	543.640.000
Công ty TNHH Đầu tư Quảng Long- Thanh Hoá	652.976.600	565.009.000
Công ty TNHH Quảng Long	374.630.000	316.680.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lạc Việt	1.012.115.000	-
CN Doanh nghiệp tư nhân xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	582.390.000	-
Xí nghiệp cơ khí xây dựng Thăng Long	332.610.000	-
Các đối tượng khác	1.194.969.000	1.904.416.500
Tổng cộng	**101.652.869.999**	**157.780.832.756**

2.2 Trả trước cho người bán

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Văn phòng Công ty	***24.185.776.054***	***24.646.396.499***
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Thương mại Hà Trang	-	6.948.761.303
Công ty TNHH Quảng Long	562.157.220	7.896.944.193
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ An Dương	1.845.164.000	1.917.164.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển Cây xanh	625.000.000	725.000.000
Công ty cổ phần thép Khánh Hòa	3.569.239.388	-
Công ty TNHH đầu tư và sản xuất Khánh Hùng	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần xây dựng CIVILCO	3.749.651.860	-
Các đối tượng khác	11.834.563.586	7.158.527.003
Chi nhánh - Xí nghiệp SXVLXD	***30.693.924***	***32.251.000***
Tổng cộng	**24.216.469.978**	**24.678.647.499**

2.3 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng	**9.261.941.681**	**13.161.325.033**
Văn phòng Công ty	***7.781.759.413***	***12.717.338.595***
Phạm Văn Mỹ - Đội 8	*876.102.295*	*1.073.381.452*
Nguyễn Cao Lâm - Đội 5	*686.523.452*	*452.847.232*
Nguyễn Hữu Thịnh- Đội 2	*502.088.248*	*551.108.821*
Nguyễn Quang Vịnh	*926.950.144*	*2.626.288.256*
Nguyễn Huy Cường	*1.384.226.353*	*769.184.614*
Các đối tượng khác	*3.405.868.921*	*7.244.528.220*
Chi nhánh - Xí nghiệp SXVLXD	***1.480.182.268***	***443.986.438***
Nguyễn Minh Đông	*597.201.280*	*155.000.000*
Lâm Quang An	*882.935.550*	*118.545.000*
Hà Thanh Liêm	*45.438*	*70.441.438*
Mạnh Xuân Hải	-	*100.000.000*
Các khoản cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	**39.675.852**
Tổng cộng	**9.261.941.681**	**13.201.000.885**

2.4 Phải trả người bán

	31/12/2013	01/01/2013

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

		VND	VND
	Văn Phòng Công ty	***91.451.364.857***	***113.582.131.110***
	Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng (Coma)	-	1.642.644.754
	Công ty TNHH Thể thao Thành Lâm	2.866.948.226	2.866.948.226
	Công ty Cổ phần Thương mại Phục Hưng	666.122.908	1.166.122.908
	Công ty Cổ phần Xây dựng nền móng Sơn Hải	156.904.887	1.791.744.015
	Công ty Cổ phần xây dựng và Đầu tư TM Việt Hàn	1.670.489.838	-
	Công tyCổ phần SX và TM Phương Khánh	1.347.502.860	-
	Công ty TNHH Quảng Long	1.442.907.395	-
	Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Đông Hưng	1.393.762.598	-
	Công tyCổ phần XD Khu Nam Hà Nội	1.178.417.110	-
	Công tyCổ phần nhựa Đồng Nai	1.806.389.272	-
	Công tyCổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	1.024.100.000	-
	Các đối tượng khác	77.897.819.763	106.114.671.207
	Chi nhánh - Xí nghiệp SXVLXD	**3.024.103.183**	**4.150.520.259**
	Công ty Cổ phần Đầu tư 318	295.405.589	2.791.870.289
	Công ty Cổ phần Đầu tư Cường Thịnh	-	550.000.000
	Đối tượng khác	2.728.697.594	808.649.970
	Tổng cộng	**94.475.468.040**	**117.732.651.369**

2.5	***Người mua trả tiền trước***	**31/12/2013**	**01/01/2013**
		VND	**VND**
	Văn Phòng Công ty	***6.750.677.000***	***13.149.994.763***
	Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng Thành phố Hà Đông	-	*3.836.471.000*
	Ban QLDA Đầu tư xây dựng Thị xã Sơn Tây	*3.274.420.000*	*5.000.000.000*
	Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức	*850.000.000*	-
	Công ty TNHH NN MTV Than Nam Mẫu	-	*1.644.599.763*
	Công ty TNHH Sen Xanh	*2.163.507.000*	*2.163.507.000*
	Đối tượng khác	*462.750.000*	*505.417.000*
	Chi nhánh - Xí nghiệp SXVLXD	**363.590.400**	**224.022.500**
	Công ty Cổ phần Dịch vụ môi trường Thăng Long	-	*183.750.000*
	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Minh Dương	-	*40.272.500*
	Công tyCổ phần xây dựng số 10	*72.930.000*	-
	Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Phương Đông	*43.350.000*	-
	Công ty TNHH L&C	*116.000.400*	-
	Xí nghiệp 296- CN Tổng Cty 319 - BQP	*131.310.000*	-
	Chi nhánh Quảng Ninh	***300.000.000***	-
	Kho bạc Nhà nước tỉnh Quảng Ninh	*300.000.000*	
	Tổng cộng	**7.414.267.400**	**13.374.017.263**

2.6	***Phải trả dài hạn khác***	**31/12/2013**	**01/01/2013**
		VND	**VND**
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.000.000	3.000.000
	Nhận vốn góp đầu tư dự án Khu nhà ở Phú Thịnh	39.779.311.183	28.633.899.366
	Nhận vốn góp đầu tư dự án Văn phòng Công ty	8.357.636.000	10.744.281.000
	Tổng cộng	**48.139.947.183**	**39.381.180.366**

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Năm 2013
(tiếp theo)

2.7 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Doanh thu cho thuê đặt biển quảng cáo	3.181.818	-
Tổng cộng	**3.181.818**	**-**

2.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.770.638.944	3.983.269.942
Chi phí vật liệu quản lý	-	212.770.214
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.692.188.250	1.396.211.376
Thuế, phí và lệ phí	629.631.675	1.185.506.335
Chi phí dự phòng	50.000.000	127.073.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	683.275.918	1.086.055.695
Chi phí bằng tiền khác	1.682.078.843	1.572.829.001
Tổng cộng	**8.568.573.613**	**9.563.715.563**

2.9 Thu nhập khác

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ	245.454.545	-
Thu nhập khác	42.771.594	6.783.479
Tổng cộng	**288.226.139**	**6.783.479**

2.10 Chi phí khác

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phạt nộp phạt	106.367.946	76.918.644
Xử lý công nợ	3.062.389	727.510
Phạt chậm nộp BHXH	350.890.354	135.411.266
Phạt chậm trả lãi	-	10.416.992
Tổng cộng	**460.320.689**	**223.474.412**

2.11 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2012 của Công ty Vinaconex 21 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2014

Người lập	Kế toán trưởng	CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 Tổng Giám đốc
Phan Trường Quân	Nguyễn Bá Hanh	Nguyễn Huy Cường