

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Mai Long	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thạc Kim	Ủy viên
Ông Vũ Quý Hà	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 29/3/2013)
Ông Phạm Quang Thanh	Ủy viên
Ông Thạch Anh Đức	Ủy viên
Ông Lê Doanh Yên	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 30/10/2013)
Ông Nguyễn Quốc Hòa	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 29/3/2013 và miễn nhiệm ngày 30/10/2013)

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 3 năm 2014

Số: VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 08 tháng 3 năm 2014, từ trang 03 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là “báo cáo tài chính”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số
0030-2013-001-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM
Ngày 08 tháng 3 năm 2014
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Phạm Nam Phong
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số
0929-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		726.586.770.494	714.229.278.861
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	50.728.687.697	39.737.094.537
1. Tiền	111		17.728.687.697	10.537.094.537
2. Các khoản tương đương tiền	112		33.000.000.000	29.200.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.134.038.848	1.134.062.588
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.134.038.848	1.134.062.588
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		178.519.495.911	155.145.444.358
1. Phải thu khách hàng	131		170.301.454.982	133.595.382.956
2. Trả trước cho người bán	132		41.746.962.123	47.557.857.464
3. Các khoản phải thu khác	135		639.913.484	733.686.271
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(34.168.834.678)	(26.741.482.333)
IV. Hàng tồn kho	140	6	453.714.980.875	474.355.779.486
1. Hàng tồn kho	141		454.108.551.333	474.784.966.363
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(393.570.458)	(429.186.877)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		42.489.567.163	43.856.897.892
1. Các khoản khác phải thu Nhà nước	154		648.566.735	1.238.320.991
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	41.841.000.428	42.618.576.901
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		38.839.731.622	51.890.247.827
I. Tài sản cố định	220		20.619.785.915	28.835.480.517
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	20.619.785.915	28.835.480.517
- Nguyên giá	222		89.394.715.248	90.437.554.639
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(68.774.929.333)	(61.602.074.122)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	19.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(19.500.000)
II. Bất động sản đầu tư	240	9	2.143.447.688	2.269.532.852
- Nguyên giá	241		3.152.128.963	3.152.128.963
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.008.681.275)	(882.596.111)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		6.806.075.610	7.431.007.694
1. Đầu tư dài hạn khác	258	10	14.333.420.000	14.333.420.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(7.527.344.390)	(6.902.412.306)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		9.270.422.409	13.354.226.764
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	8.205.922.409	11.225.226.764
2. Tài sản dài hạn khác	268		1.064.500.000	2.129.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		765.426.502.116	766.119.526.688

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 25 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		512.857.848.990	511.401.509.884
I. Nợ ngắn hạn	310		476.404.420.290	510.540.601.818
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	75.044.861.253	111.473.179.533
2. Phải trả người bán	312		118.114.260.085	105.357.567.702
3. Người mua trả tiền trước	313		151.900.590.421	173.637.374.248
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	6.656.826.497	13.770.610.254
5. Phải trả người lao động	315		32.840.166.825	17.962.484.148
6. Chi phí phải trả	316		16.342.064.978	15.331.317.170
7. Phải trả nội bộ	317		-	303.676.127
8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	14	66.520.609.301	64.658.818.780
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.985.040.930	8.045.573.856
II. Nợ dài hạn	330		36.453.428.700	860.908.066
1. Phải trả dài hạn khác	333		240.000.000	240.000.000
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	620.908.066
3. Dự phòng phải trả dài hạn	337	15	36.213.428.700	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		252.568.653.126	254.718.016.804
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	252.568.653.126	254.718.016.804
1. Vốn điều lệ	411		74.000.000.000	74.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32.364.960.000	32.364.960.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(3.634.199.836)	(3.634.199.836)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		71.961.473.865	71.961.473.865
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.694.336.763	11.694.336.763
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		66.182.082.334	68.331.446.012
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		765.426.502.116	766.119.526.688

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng	01	17	515.094.122.474	502.876.309.262
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10=01-02)	10		515.094.122.474	502.876.309.262
4. Giá vốn hàng bán	11	18	455.486.658.667	429.119.697.098
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11)	20		59.607.463.807	73.756.612.164
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	1.253.989.057	19.230.685.738
7. Chi phí tài chính	22	21	8.969.537.668	15.800.472.688
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>8.344.133.642</i>	<i>15.039.161.839</i>
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		25.691.130.429	37.864.672.557
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-25}	30		26.200.784.767	39.322.152.657
10. Thu nhập khác	31		2.524.082.495	904.207.097
11. Chi phí khác	32		3.307.521.822	21.328.200
12. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(783.439.327)	882.878.897
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		25.417.345.440	40.205.031.554
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	6.291.497.800	10.146.025.535
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		19.125.847.640	30.059.006.019
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	2.655	4.172

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Ngày 08 tháng 3 năm 2014

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

MÃ SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã	2013	2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	25.417.345.440	40.205.031.554
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	8.382.274.744	10.284.758.371
- Các khoản dự phòng	03	43.609.188.644	22.701.838.186
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.151.506.434)	(19.635.920.956)
- Chi phí lãi vay	06	8.344.133.642	15.039.161.839
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	84.601.436.036	68.594.868.994
- Thay đổi các khoản phải thu	09	(27.718.477.672)	44.618.120.381
- Thay đổi hàng tồn kho	10	20.676.415.030	(70.735.903.916)
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.133.002.627	(60.293.439.578)
- Thay đổi chi phí trả trước	12	3.019.304.355	11.032.596.482
- Tiền lãi vay đã trả	13	(8.344.133.642)	(15.039.161.839)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(7.633.499.184)	(11.839.415.190)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	3.300.000	25.320.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(5.930.644.244)	(4.397.228.636)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	60.806.703.306	(38.034.243.302)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(43.000.000)	(455.348.382)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	407.836.364
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	39.358.750.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.151.506.434	3.419.334.592
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.108.506.434	42.730.572.574
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	146.560.337.687	283.429.661.462
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(182.988.655.967)	(255.860.645.019)
3. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(14.495.298.300)	(14.371.453.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(50.923.616.580)	13.197.562.743
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	10.991.593.160	17.893.892.015
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	39.737.094.537	21.843.202.522
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	50.728.687.697	39.737.094.537

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 25 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09 - DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 934 (31 tháng 12 năm 2012 là 928).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và tài sản tài chính khác.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

Tài sản cố định	2013
	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc và thiết bị	4 - 6
Phương tiện vận tải	3 - 10
Tài sản khác	2 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm vi tính này là một bộ phận không thể tách rời với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 4 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Chi phí trả trước dài hạn

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi 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. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu - giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành khối lượng công việc xây dựng tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu từ hoạt động cho thuê

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Chi phí đi vay

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

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, không có khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào phát sinh, theo đó không có khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nào được ghi nhận.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tiền mặt	551.646.693	403.270.826
Tiền gửi ngân hàng	17.177.041.004	10.133.823.711
Các khoản tương đương tiền (i)	33.000.000.000	29.200.000.000
	50.728.687.697	39.737.094.537

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

6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	692.567.507	1.686.861.122
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	450.129.022.309	469.447.398.230
Thành phẩm	1.991.200.103	2.354.945.597
Hàng hoá	1.295.761.414	1.295.761.414
Cộng	454.108.551.333	474.784.966.363
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(393.570.458)	(429.186.877)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	453.714.980.875	474.355.779.486

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
- Dự án Khu Văn phòng và Nhà ở cao cấp VINACONEX 1 (i)	215.792.615.531	296.243.880.242
- Bệnh viện nội tiết	27.050.549.631	18.965.684.787
- Nhà ở cảnh sát 113	15.556.814.675	15.556.814.675
- AZ Lâm Viên	10.552.203.002	10.576.703.002
- Nhà máy nước Gia Lâm	10.500.202.841	12.802.283.223
- TT quảng cáo và DV đài truyền hình Việt Nam	9.894.270.218	8.611.283.319
- Hệ thống cấp nước thị xã Gia Nghĩa - Đắk Nông	8.795.661.785	6.624.230.321
- Tòa nhà văn phòng Tuấn Đức	6.923.541.194	8.840.435.462
- Bảo tàng Hà Nội	6.784.730.764	6.784.730.764
- Khu sinh thái Vincom	5.563.699.826	15.967.970.039
- 151-160 Mai Hắc Đế	5.209.985.824	755.128.551
- Trụ sở Vietcombank Bắc Ninh	5.187.275.467	5.231.136.432
- Nhà máy may Tinh Lợi	4.531.902.851	4.531.902.851
- Nhà liền kề Bắc An Khánh	3.161.697.729	5.305.713.044
- Nhà liền kề Block 107, 108	2.995.119.929	1.340.261.554
- Khác	111.628.751.042	51.309.239.964
	450.129.022.309	469.447.398.230

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

6. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)

- (i) Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Dự án Khu Văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 (Dự án DSK) và một số tài sản khác để đảm bảo cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2013/HĐTDHM ngày 07 tháng 6 năm 2013 (xem Thuyết minh số 12).

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác thể hiện khoản tạm ứng cho các tổ đội thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2013	23.883.696.636	58.311.030.608	6.927.211.594	1.315.615.801	90.437.554.639
Tăng do mua sắm	-	-	-	43.000.000	43.000.000
Giảm khác (i)	(57.601.731)	(613.028.609)	-	(415.209.051)	(1.085.839.391)
Tại ngày 31/12/2013	23.826.094.905	57.698.001.999	6.927.211.594	943.406.750	89.394.715.248
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2013	8.237.672.074	45.667.320.323	6.428.664.719	1.268.417.006	61.602.074.122
Khấu hao trong năm	2.047.210.547	5.697.752.946	482.967.264	28.258.823	8.256.189.580
Giảm khác (i)	(57.601.731)	(613.028.609)	-	(412.704.029)	(1.083.334.369)
Tại ngày 31/12/2013	10.227.280.890	50.752.044.660	6.911.631.983	883.971.800	68.774.929.333
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2013	13.598.814.015	6.945.957.339	15.579.611	59.434.950	20.619.785.915
Tại ngày 31/12/2012	15.646.024.562	12.643.710.285	498.546.875	47.198.795	28.835.480.517

- (i) Trong kỳ, Công ty thực hiện việc ghi giảm nguyên giá và hao mòn lũy kế của các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm một số tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 41.193.368.092 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 41.233.082.017 VND).

Công ty đã thế chấp nhà cửa, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và tài sản cố định hữu hình khác với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 4.474.870.091 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 4.789.395.755 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng (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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2013	3.152.128.963
Tại ngày 31/12/2013	<u>3.152.128.963</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2013	882.596.111
Khấu hao trong năm	126.085.164
Tại ngày 31/12/2013	<u>1.008.681.275</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2013	<u>2.143.447.688</u>
Tại ngày 31/12/2012	<u>2.269.532.852</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Công ty chưa thuê công ty định giá độc lập để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư đồng thời cũng không có giá thị trường so sánh đáng tin cậy để trình bày.

10. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013		31/12/2012	
	Cổ phần	VND	Cổ phần	VND
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	614.800	6.148.000.000	614.800	6.148.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Khách Sạn Suối Mơ	50.000	500.000.000	50.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	51.300	513.000.000	51.300	513.000.000
Công ty Cổ phần Siêu thị và XNK Thương mại Việt Nam	20.000	200.000.000	20.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Vật tư Ngành nước	151.250	1.512.500.000	151.250	1.512.500.000
Công ty Cổ phần Đá ốp lát cao cấp Vinaconex	78.462	459.920.000	78.462	459.920.000
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
		<u>14.333.420.000</u>		<u>14.333.420.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Chi phí mua giàn giáo cốt pha	196.409.520	2.804.996.303
Tiền thuê đất	7.919.191.927	8.101.010.107
Chi phí trả trước dài hạn khác	90.320.962	319.220.354
	8.205.922.409	11.225.226.764

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Vay ngắn hạn	75.044.861.253	111.473.179.533
<i>Vay ngân hàng (i)</i>	<i>75.044.861.253</i>	<i>109.973.179.533</i>
<i>Vay các đối tượng khác</i>	<i>-</i>	<i>1.500.000.000</i>
	75.044.861.253	111.473.179.533

- (i) Công ty vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng vay số 01/2013/HĐTDHM ngày 07 tháng 6 năm 2013, hạn mức 100 tỷ VND. Thời hạn của khoản vay là 11 tháng với lãi suất 11%/năm.

Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Dự án DSK, nhà cửa, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản cố định hữu hình khác để đảm bảo cho các khoản vay này (xem Thuyết minh số 6 và 8).

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.750.690.368	9.178.949.406
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.650.905.208	4.591.660.848
Thuế thu nhập cá nhân	255.230.921	-
	6.656.826.497	13.770.610.254

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	2.458.299.879	2.615.562.749
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	252.706.258	-
Kinh phí bảo trì - DSK	23.939.333.561	14.595.005.697
Phải trả, phải nộp khác	39.870.269.603	47.448.250.334
	66.520.609.301	64.658.818.780

15. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho Dự án Khu Văn phòng và Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 (Dự án DSK), Công ty trích lập dự phòng theo tỷ lệ 4,5% dựa trên doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản lũy kế đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2012	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	58.961.625.248	245.348.196.040
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	30.059.006.019	30.059.006.019
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.280.785.255)	(6.280.785.255)
Chia Cổ tức	-	-	-	-	-	(14.408.400.000)	(14.408.400.000)
Số dư tại ngày 01/01/2013	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	68.331.446.012	254.718.016.804
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	19.125.847.640	19.125.847.640
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(624.255.574)	(624.255.574)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.242.555.744)	(6.242.555.744)
Chia Cổ tức	-	-	-	-	-	(14.408.400.000)	(14.408.400.000)
Số dư tại ngày 31/12/2013	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	66.182.082.334	252.568.653.126

Tình hình góp vốn điều lệ của các cổ đông

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi số 0103002982 ngày 18 tháng 3 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 74.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn điều lệ			Vốn thực góp đến ngày 31/12/2013		
	Số cổ phần	Tỷ lệ	Thành tiền VND	Số cổ phần	Tỷ lệ	Thành tiền VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)	4.080.000	55,14%	40.800.000.000	4.080.000	55,14%	40.800.000.000
Các cổ đông khác	3.320.000	44,86%	33.200.000.000	3.320.000	44,86%	33.200.000.000
Cộng	7.400.000	100%	74.000.000.000	7.400.000	100%	74.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Chia cổ tức và trích quỹ

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 29 tháng 3 năm 2013 về việc chia cổ tức và trích quỹ như sau:

- Trả cổ tức bằng tiền mặt là 20% trên mệnh giá, tương đương với 14.408.400.000 VND;
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 6.242.555.744 VND;
- Trích thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành là 624.255.574 VND.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trích lập các quỹ theo đúng Nghị quyết nêu trên. Số cổ tức đã được chi trả trong năm là 14.408.400.000 VND.

Cổ phiếu

	31/12/2013	31/12/2012
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.400.000	7.400.000
+ Cổ phiếu phổ thông	7.400.000	7.400.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	195.800	195.800
+ Cổ phiếu phổ thông	195.800	195.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.204.200	7.204.200
+ Cổ phiếu phổ thông	7.204.200	7.204.200
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 đồng. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi được phát hành lại.

17. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2013	2012
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	273.896.347.139	301.266.612.427
Doanh thu kinh doanh bất động sản	237.714.623.489	198.934.260.988
Doanh thu hoạt động bán bê tông, gạch	1.259.291.943	708.363.120
Khác	2.223.859.903	1.967.072.727
	515.094.122.474	502.876.309.262

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2013	2012
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	253.710.752.901	288.347.554.310
Giá vốn kinh doanh bất động sản	197.708.035.570	137.695.175.978
Giá vốn hoạt động bán bê tông, gạch	1.380.348.958	1.302.214.613
Khác	2.687.521.238	1.774.752.197
	455.486.658.667	429.119.697.098

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

19. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2013	2012
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	250.011.848.303	327.437.782.903
Chi phí nhân công	119.394.775.850	124.593.826.194
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.382.274.744	10.284.758.371
Chi phí dịch vụ mua ngoài	83.706.768.784	100.401.429.531
	461.495.667.681	562.717.796.999

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2013	2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	798.995.778	1.449.810.592
Cổ tức và lợi nhuận được chia	352.510.656	1.969.524.000
Lãi bán chứng khoán	-	15.808.750.000
Doanh thu tài chính khác	102.482.623	2.601.146
	1.253.989.057	19.230.685.738

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2013	2012
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.344.133.642	15.039.161.839
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	624.932.084	758.102.281
Chi phí tài chính khác	471.942	3.208.568
	8.969.537.668	15.800.472.688

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2013	2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	25.417.345.440	40.205.031.554
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	352.510.656	1.969.524.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	101.156.414	-
Thu nhập chịu thuế	25.165.991.198	38.235.507.554
Trong đó:		
- Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	24.589.490.764	40.584.102.138
- Thu nhập từ hoạt động khác	576.500.434	(2.348.594.584)
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.291.497.800	10.146.025.535
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	6.291.497.800	10.146.025.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2013	2012
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	19.125.847.640	30.059.006.019
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	7.204.200	7.204.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	2.655	4.172

24. 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.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 12, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn điều lệ, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Các khoản vay	75.044.861.253	111.473.179.533
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	50.728.687.697	39.737.094.537
Nợ thuần	24.316.173.556	71.736.084.996
Vốn chủ sở hữu	252.568.653.126	254.718.016.804
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,10	0,28

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.728.687.697	39.737.094.537
Phải thu khách hàng và phải thu khác	136.772.533.788	107.587.586.894
Đầu tư ngắn hạn	1.134.038.848	1.134.062.588
Đầu tư dài hạn	6.806.075.610	7.431.007.694
Tài sản tài chính khác	1.064.500.000	2.129.000.000
Tổng cộng	196.505.835.943	158.018.751.713
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	75.044.861.253	111.473.179.533
Phải trả người bán và phải trả khác	181.923.863.249	167.704.499.860
Chi phí phải trả	16.342.064.978	15.331.317.170
Tổng cộng	273.310.789.480	294.508.996.563

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	14.406.294	14.478.167
Euro (EUR)	-	-	2.048.175	2.002.969

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Rủi ro tín dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
31/12/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.728.687.697	-	50.728.687.697
Phải thu khách hàng và phải thu khác	136.772.533.788	-	136.772.533.788
Đầu tư ngắn hạn	1.134.038.848	-	1.134.038.848
Đầu tư dài hạn	-	6.806.075.610	6.806.075.610
Tài sản tài chính khác	-	1.064.500.000	1.064.500.000
Tổng cộng	188.635.260.333	7.870.575.610	196.505.835.943
31/12/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	181.923.863.249	-	181.923.863.249
Chi phí phải trả	16.342.064.978	-	16.342.064.978
Các khoản vay	75.044.861.253	-	75.044.861.253
Tổng cộng	273.310.789.480	-	273.310.789.480
Chênh lệch tài sản thuần	(84.675.529.147)	7.870.575.610	(76.804.953.537)
	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
31/12/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.737.094.537	-	39.737.094.537
Phải thu khách hàng và phải thu khác	107.587.586.894	-	107.587.586.894
Đầu tư ngắn hạn	1.134.062.588	-	1.134.062.588
Đầu tư dài hạn	-	7.431.007.694	7.431.007.694
Tài sản tài chính khác	-	2.129.000.000	2.129.000.000
Tổng cộng	148.458.744.019	9.560.007.694	158.018.751.713
31/12/2012			
Phải trả người bán và phải trả khác	167.704.499.860	-	167.704.499.860
Chi phí phải trả	15.331.317.170	-	15.331.317.170
Các khoản vay	111.473.179.533	-	111.473.179.533
Tổng cộng	294.508.996.563	-	294.508.996.563
Chênh lệch tài sản thuần	(146.050.252.544)	9.560.007.694	(136.490.244.850)

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

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

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

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

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

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	Ban thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần VIMECO	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng Vinaconex 2	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinaconex	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Đầu tư xây dựng M.E.I	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex ITC	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vinaconex 6	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vinaconex	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Du lịch khách sạn suối Mơ	Công ty con thuộc Tổng Công ty
BQLDA Đầu tư xây dựng mở rộng đường Láng Hòa Lạc	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty liên doanh Vinata	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex	Công ty con thuộc Tổng Công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

	2013	2012
	VND	VND
Doanh thu		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	75.026.818.358	62.018.284.413
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	66.558.564.709	50.178.570.542
Công ty Cổ phần VIMECO	11.716.615.992	18.043.217.170
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng VINACONEX 2	2.260.295.455	4.986.841.495
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	2.004.389.595	240.343.232
Công ty Cổ phần VIMECO	375.213.955	3.750.915.001
Công ty Cổ phần Vinaconex số 25	-	2.186.877.271
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinaconex (VINAHUD)	-	3.390.677.492
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Đầu tư xây dựng M.E.I	-	1.807.649.410
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex ITC	43.983.927	181.654.222
Giao dịch với Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam		
Trả tiền cổ tức	8.160.000.000	8.160.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải thu		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	30.239.048.966	34.202.109.397
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng VINACONEX 2	64.150.000	105.690.499
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex số 6	8.285.747	8.285.747
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	85.606.111	157.506.111
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	4.990.788	4.990.788
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	1.780.298.894	1.780.298.894
Công ty Cổ phần VIMECO	7.856.855.410	1.289.030.594
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai	164.177.231	164.177.231
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Vinaconex (VINAHUD)	13.199.918	13.199.918
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	49.021.855.577	3.751.054.455
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường láng Hòa Lạc	666.955.720	666.955.720
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX - UPGC	77.197.000	77.197.000
Công ty liên doanh Vinata	29.598.250	29.598.250
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch - Vinaconex ITC	927.847.736	1.179.285.060
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng VINACONEX 2	4.484.934.673	3.805.899.673
Công ty Cổ phần Vinaconex số 2	140.817.219	140.817.219
Công ty Cổ phần Vinaconex 7	-	71.900.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	159.620.365	159.620.365
Công ty Cổ phần VIMECO	3.986.378.222	4.951.234.367
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	-	110.702.077
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Đầu tư xây dựng M.E.I	99.110.573	330.110.573
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vinaconex	1.017.824.101	2.866.246.448
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex	-	5.894.214
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	62.948.977	372.897.957
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	-	264.325.999
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:		
	2013	2012
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	2.255.974.863	1.634.340.451

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

27. THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện các dự án đã triển khai từ trước năm 2013 bao gồm:

- Dự án Khu văn phòng, nhà ở cao cấp VINACONEX 1: Dự án được khởi công xây dựng từ quý II năm 2008. Tòa nhà cao 27 tầng tại khu đất DSK phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội với tổng vốn đầu tư dự kiến là 996.862.872.420 VND. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, tòa nhà đã thi công và đang trong giai đoạn hoàn thiện theo đúng tiến độ dự kiến. Tổng giá trị đã thực hiện cho toàn bộ dự án tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã ghi nhận là 875.671.722.808 VND.
- Dự án hạ tầng khu nhà ở liền kề VINACONEX 1: Dự án được khởi công vào quý II năm 2010, tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với tổng số vốn đầu tư khoảng 7 tỷ VND.

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Ngày 08 tháng 3 năm 2014

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc