

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**  
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 35

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Vũ Quý Hà	Chủ tịch
Ông Đinh Tiến Nhung	Ủy viên
Ông Phạm Thế Dũng	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2013)
Ông Nguyễn Nam Hải	Ủy viên (bỏ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2013)
Bà Đái Ngân Hà	Ủy viên
Ông Nguyễn Lưu Thụy	Ủy viên

#### **Ban Giám đốc**

Ông Đinh Tiến Nhung	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Thế Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Hải	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2013)
Ông Lê Việt Bằng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Nhất	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2013)
Bà Nguyễn Thị Diệu Hằng	Phó Tổng Giám đốc

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

---

**Đinh Tiến Nhượng**  
**Tổng Giám đốc**

*Ngày 19 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 Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3 (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 19 tháng 3 năm 2014, từ trang 6 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là “báo cáo tài chính hợp nhất”).

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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.

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)**

### ***Vấn đề cần nhấn mạnh:***

Như trình bày tại Thuyết minh số 33 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã tạm xác định lợi nhuận từ Dự án 310 Minh Khai để chia cho các bên tham gia liên danh theo Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ngày 20 tháng 9 năm 2008 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 với Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC. Việc xác định lợi nhuận được chia có thể sẽ thay đổi theo phê duyệt quyết toán cuối cùng của các bên tham gia liên danh. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

---

**Vũ Đức Nguyên**

**Phó Tổng Giám đốc**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0764-2013-001-1

***Thay mặt và đại diện cho***

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

*Ngày 19 tháng 3 năm 2014  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam*

---

**Vũ Mai Hương**

**Kiểm toán viên**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0897-2013-001-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 01-DN/HN**

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>982.899.307.243</b>	<b>1.126.561.600.459</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>4.119.704.464</b>	<b>8.120.211.185</b>
1. Tiền	111		3.819.704.464	4.090.211.185
2. Các khoản tương đương tiền	112		300.000.000	4.030.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>963.415.140</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	963.415.140
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>192.741.087.424</b>	<b>224.144.527.802</b>
1. Phải thu khách hàng	131		131.755.225.504	139.065.615.823
2. Trả trước cho người bán	132		57.263.549.472	68.381.142.160
3. Các khoản phải thu khác	135	<b>6</b>	27.584.069.632	34.994.346.758
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(23.861.757.184)	(18.296.576.939)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>698.867.395.548</b>	<b>809.456.568.674</b>
1. Hàng tồn kho	141		699.065.602.349	809.456.568.674
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(198.206.801)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>87.171.119.807</b>	<b>83.876.877.658</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		73.984.255	74.846.449
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		99.999.300	99.999.300
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	<b>8</b>	86.997.136.252	83.702.031.909
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>201.881.818.533</b>	<b>209.568.947.320</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>104.772.595.089</b>	<b>107.743.029.821</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>9</b>	32.114.055.147	37.133.966.727
- Nguyên giá	222		77.544.564.956	81.250.651.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.430.509.809)	(44.116.684.792)
2. Tài sản cố định vô hình	227	<b>10</b>	3.724.425.037	3.843.442.925
- Nguyên giá	228		4.690.894.383	4.690.894.383
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(966.469.346)	(847.451.458)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	<b>11</b>	68.934.114.905	66.765.620.169
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>67.112.002.782</b>	<b>70.486.148.782</b>
- Nguyên giá	241		93.647.554.450	93.647.554.450
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(26.535.551.668)	(23.161.405.668)
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>25.273.703.639</b>	<b>26.219.493.977</b>
1. Đầu tư dài hạn khác	258		35.496.169.000	35.996.169.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(10.222.465.361)	(9.776.675.023)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.723.517.023</b>	<b>5.120.274.740</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		4.639.794.383	5.036.552.100
2. Tài sản dài hạn khác	268		83.722.640	83.722.640
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.184.781.125.776</b>	<b>1.336.130.547.779</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 35 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 01-DN/HN**

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>980.181.115.479</b>	<b>1.130.657.678.996</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>792.899.075.017</b>	<b>976.757.719.498</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	14	223.324.538.542	376.272.278.921
2. Phải trả người bán	312		44.198.369.027	44.958.079.631
3. Người mua trả tiền trước	313	15	468.421.342.652	498.186.237.221
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	4.021.326.564	5.140.873.452
5. Phải trả người lao động	315		12.128.631.638	11.756.330.853
6. Chi phí phải trả	316	17	11.355.335.989	11.643.378.670
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	23.909.837.142	22.565.117.768
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.539.693.463	6.235.422.982
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>187.282.040.462</b>	<b>153.899.959.498</b>
1. Phải trả dài hạn cho người bán	331		88.956.037.500	88.080.691.893
2. Phải trả dài hạn khác	333		3.714.379.100	1.760.000.000
3. Vay và nợ dài hạn	334	19	34.945.223.089	2.979.163.769
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		656.498.275	186.646.300
5. Dự phòng phải trả dài hạn	337	20	1.283.103.780	-
6. Doanh thu chưa thực hiện	338	21	57.726.798.718	60.893.457.536
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>204.600.010.297</b>	<b>205.472.868.783</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>204.600.010.297</b>	<b>205.472.868.783</b>
1. Vốn điều lệ	411		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		54.018.600.532	54.018.600.532
3. Cổ phiếu quỹ	414		(2.395.834.172)	(2.395.834.172)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		44.614.310.595	44.614.310.595
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		16.957.574.266	16.432.328.266
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		126.108.219	126.108.219
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		11.279.250.857	12.677.355.343
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.184.781.125.776</b>	<b>1.336.130.547.779</b>

---

**Đinh Tiên Nhung**  
**Tổng Giám đốc**


---

**Lê Cao Khả**  
**Người lập biểu**


---

**Đặng Minh Huệ**  
**Kế toán trưởng**

Ngày 19 tháng 3 năm 2014

---

*Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 35 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất*



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

**MẪU SỐ B 02-DN/HN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2013	2012
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>23</b>	<b>462.148.699.365</b>	<b>350.828.884.990</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>462.148.699.365</b>	<b>350.828.884.990</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	424.045.221.386	285.835.363.703
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>38.103.477.979</b>	<b>64.993.521.287</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	2.115.221.535	4.217.175.694
7. Chi phí tài chính	22	26	2.180.004.547	11.963.875.972
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>			<i>659.099.273</i>	<i>11.040.896.098</i>
8. Chi phí bán hàng	24		2.490.056.669	1.438.317.311
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		18.706.709.754	30.005.807.852
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))</b>	<b>30</b>		<b>16.841.928.544</b>	<b>25.802.695.846</b>
11. Thu nhập khác	31		5.372.502.105	364.246.727
12. Chi phí khác	32		3.295.829.499	200.590.910
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>2.076.672.606</b>	<b>163.655.817</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>18.918.601.150</b>	<b>25.966.351.663</b>
- Lợi nhuận trước thuế phải trả các bên liên danh		33	7.059.979.050	11.666.086.968
- Lợi nhuận trước thuế của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3			11.858.622.100	14.300.264.695
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	4.254.800.466	6.411.041.642
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>14.663.800.684</b>	<b>19.555.310.021</b>
- Lợi nhuận sau thuế phải trả các bên liên danh		33	5.294.984.288	8.749.565.225
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3			9.368.816.396	10.805.744.796
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	1.181	1.362

**Đình Tiến Nhượng**  
**Tổng Giám đốc**

**Lê Cao Khả**  
**Người lập biểu**

**Đặng Minh Huệ**  
**Kế toán trưởng**

Ngày 19 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 35 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

**MẪU SỐ B 03-DN/HN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2013	2012
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>18.918.601.150</b>	<b>25.966.351.663</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	8.196.460.642	10.584.370.428
- Các khoản dự phòng	03	7.492.281.164	15.866.740.291
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.004.994.890)	(4.075.732.132)
- Chi phí lãi vay	06	659.099.273	11.040.896.098
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>32.261.447.339</b>	<b>59.382.626.348</b>
- Thay đổi các khoản phải thu	09	17.064.470.462	89.478.395.249
- Thay đổi hàng tồn kho	10	110.390.966.325	(85.287.108.196)
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(24.397.428.962)	(98.559.874.681)
- Thay đổi chi phí trả trước	12	568.164.664	(2.465.365.499)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(10.330.840.848)	(8.687.067.170)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(6.593.109.915)	(12.984.325.088)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(2.297.947.800)	(4.355.352.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>116.665.721.265</b>	<b>(63.478.071.037)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(91.379.200)	(16.379.456.938)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	3.950.262.836	227.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(963.415.140)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	963.415.140	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	500.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.199.781.567	3.987.983.975
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>7.522.080.343</b>	<b>(13.127.615.376)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	68.269.169.400	279.365.114.504
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(188.550.850.459)	(285.860.327.274)
3. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	(7.906.627.270)	(17.454.360.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(128.188.308.329)</b>	<b>(23.949.572.770)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(4.000.506.721)</b>	<b>(100.555.259.183)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>8.120.211.185</b>	<b>108.675.470.368</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>4.119.704.464</b>	<b>8.120.211.185</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 35 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 4.892.393.936 VND là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

---

**Đinh Tiến Nhượng**  
**Tổng Giám đốc**

*Ngày 19 tháng 3 năm 2014*

---

**Lê Cao Khả**  
**Người lập biểu**

---

**Đặng Minh Huệ**  
**Kế toán trưởng**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3 (gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Quyết định số 1049/QĐ-BXD ngày 07 tháng 8 năm 2002 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 3 - doanh nghiệp Nhà nước, thành viên 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 3. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0101311837 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 9 năm 2002, thay đổi lần thứ 6 ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 là 80.000.000.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Số cán bộ công nhân viên của Công ty và công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 1.020 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 1.202).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có 01 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T (Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu, cống, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây và trạm biến thế 110KV;
- Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu, các công trình xây dựng cấp thoát nước, lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất, gia công, lắp đặt khung nhôm kính các loại;
- Xây dựng và kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch;
- Lắp đặt các loại kết cấu bê tông, cấu kiện thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, chữa cháy, cấp thoát nước);
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng: gạch, ngói, đá, cát, sỏi, xi măng, tấm lợp, gỗ dùng trong xây dựng, sản xuất đồ gỗ hàng tiêu dùng; tư vấn đầu tư xây dựng, thực hiện các dự án đầu tư;
- Dịch vụ cho thuê, sửa chữa bảo dưỡng xe máy, kinh doanh thiết bị xây dựng và kinh doanh xuất nhập khẩu thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng.

Hoạt động chính của Công ty là xây lắp, sản xuất và kinh doanh bất động sản.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

### **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 Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất 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 Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất:

#### **Ước tính kế toán**

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

#### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2013. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tổng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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, đầu tư ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu 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, phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Dự phòng phải thu khó đòi**

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

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)**

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:

	<b>Năm 2013</b>
	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc, thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 10

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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thương hiệu Vinaconex được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ. Quyền sử dụng đất có thời hạn tại huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên được khấu hao theo thời hạn thuê đất là 50 năm.

Thương hiệu Vinaconex được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu ích ước tính là 10 năm.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng 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 trong vòng 20-30 năm.

**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn phản ánh khoản mua cổ phần của các công ty với mục đích đầu tư dài hạn và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư này. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư dài hạn được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư dài hạn. Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Chi phí trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng hai năm theo các quy định kế toán hiện hành.

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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

**Hợp đồng xây dựng**

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



**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 hợp nhất khi phát sinh.

**Các khoản dự phòng**

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

**Thuế**

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

Số thuế hiện tại phải trả 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 Công ty không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại.

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 hợp nhất 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	1.879.619.671	1.316.437.078
Tiền gửi ngân hàng	1.940.084.793	2.773.774.107
Các khoản tương đương tiền (i)	300.000.000	4.030.000.000
	<b>4.119.704.464</b>	<b>8.120.211.185</b>

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (i)	24.198.454.622	27.649.352.286
- <i>Tạm ứng lợi nhuận từ hoạt động liên danh</i>	24.550.000.000	24.550.000.000
- <i>Cho vay (ii)</i>	13.000.000.000	13.000.000.000
- <i>Di dời cơ sở sản xuất, giải phóng mặt bằng Dự án 310 Minh Khai</i>	19.379.905.000	18.979.905.000
- <i>Lãi cho vay</i>	4.561.658.000	4.561.658.000
- <i>Khoản phải thu khác</i>	11.272.561.000	11.272.561.000
- <i>Bù trừ lợi nhuận phải trả từ Nhà 21 tầng - Dự án 310 Minh Khai</i>	(29.484.420.264)	(29.484.420.264)
- <i>Bù trừ lợi nhuận phải trả từ Tòa nhà 15T1 và 15T2 - Dự án 310 Minh Khai (iii)</i>	(19.081.249.114)	(15.230.351.450)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC (i)	2.930.472.638	4.374.559.262
- <i>Tạm ứng lợi nhuận từ hoạt động liên danh</i>	10.000.000.000	10.000.000.000
- <i>Bù trừ lợi nhuận phải trả từ Tòa nhà 15T1 và 15T2 - Dự án 310 Minh Khai (iii)</i>	(7.069.527.362)	(5.625.440.738)
Cổ tức đầu tư	324.453.552	345.000.000
Lãi tiền gửi	65.178.135	129.191.719
Phải thu phần thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	2.365.390.903
Phải thu khác	65.510.685	130.852.588
	<b>27.584.069.632</b>	<b>34.994.346.758</b>

(i) Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC là các bên liên danh với Công ty để thực hiện Dự án 310 Minh Khai. Căn cứ Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ngày 20 tháng 9 năm 2008 giữa Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC với Công ty, các bên tham gia góp vốn để cùng thực hiện Dự án 310 Minh Khai - Thành phố Hà Nội. Ba bên thỏa thuận việc phân chia lợi nhuận hoặc rủi ro thông qua việc thực hiện hợp đồng như sau: Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40%; Công ty Cổ phần Xây dựng số 3: 45% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC: 15%.

(ii) Cho Công ty TNHH Một thành viên Mai Động vay theo 04 hợp đồng vay vốn ký ngày 19 tháng 5 năm 2009, ngày 10 tháng 7 năm 2009, ngày 12 tháng 8 năm 2009 và ngày 18 tháng 8 năm 2009. Lãi suất cho vay là 1,06%/tháng. Thời hạn hoàn trả là khi Công ty TNHH Một thành viên Mai Động nhận được tiền hiệu quả từ Dự án 310 Minh Khai - Thành phố Hà Nội.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)**

(iii) Bù trừ với phần lợi nhuận phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC sau khi bán 168 căn hộ của Tòa nhà 15T2 và 145 căn hộ của Tòa nhà 15T1 thuộc Dự án 310 Minh Khai (xem tại Thuyết minh số 33 - Thông tin Hợp đồng liên danh).

**7. HÀNG TỒN KHO**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu	6.486.066.827	5.207.968.515
Công cụ, dụng cụ	206.863.834	483.704.216
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	691.258.640.046	802.495.532.262
- Trong đó:		
<i>Dự án Khu đô thị Thái Bình</i>	<i>16.687.563.472</i>	<i>38.254.776.138</i>
<i>Dự án Khu đô thị Trung Văn</i>	<i>434.264.845.063</i>	<i>354.752.345.924</i>
<i>Dự án 310 Minh Khai</i>	<i>44.444.040.327</i>	<i>221.094.046.483</i>
<i>Dự án Minh Cầu - Thái Nguyên</i>	<i>108.857.965.916</i>	<i>103.796.137.946</i>
<i>Các công trình xây lắp</i>	<i>83.558.351.646</i>	<i>81.179.534.692</i>
<i>Các công trình khác</i>	<i>3.445.873.622</i>	<i>3.418.691.079</i>
Thành phẩm	1.114.031.642	1.269.363.681
<b>Cộng</b>	<b>699.065.602.349</b>	<b>809.456.568.674</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(198.206.801)	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>	<b>698.867.395.548</b>	<b>809.456.568.674</b>

Chi phí lãi vay trực tiếp của các khoản vay phục vụ cho các công trình Công ty thi công được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Chi phí lãi vay đã vốn hóa trong năm của các công trình trên là 47.172.158.367 VND (chi phí lãi vay đã vốn hóa lũy kế đến ngày 31/12/2012 là 58.616.441.921 VND).

**8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng cho các đội thi công	86.997.136.252	83.702.031.909
	<b>86.997.136.252</b>	<b>83.702.031.909</b>

Tài sản ngắn hạn khác thể hiện các khoản tạm ứng cho các tổ đội thi công công trình. Việc quyết toán các khoản tạm ứng này phụ thuộc vào việc quyết toán các công trình với chủ đầu tư. Ban Giám đốc đánh giá rằng sau khi quyết toán công trình với chủ đầu tư, các khoản tạm ứng này sẽ được thu hồi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã đánh giá và trích lập dự phòng phải thu đối với các khoản tạm ứng cho các tổ đội với số tiền là 2.205.386.120 VND cho các khoản công nợ đánh giá là khó có khả năng thu hồi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc, thiết bị VND</b>	<b>Phương tiện vận tải VND</b>	<b>Thiết bị văn phòng VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2013	19.764.830.923	30.023.534.907	30.100.323.160	1.361.962.529	81.250.651.519
Mua trong năm	-	-	-	91.379.200	91.379.200
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.535.048.222)	(921.993.142)	-	(2.457.041.364)
Giảm khác (i)	(23.057.000)	(593.254.287)	-	(724.113.112)	(1.340.424.399)
Tại ngày 31/12/2013	<u>19.741.773.923</u>	<u>27.895.232.398</u>	<u>29.178.330.018</u>	<u>729.228.617</u>	<u>77.544.564.956</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2013	6.410.394.422	20.470.543.877	16.070.044.135	1.165.702.358	44.116.684.792
Khấu hao trong năm	788.951.779	1.508.041.636	2.335.432.833	70.870.506	4.703.296.754
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.442.131.222)	(777.460.869)	-	(2.219.592.091)
Giảm khác (i)	(4.151.000)	(503.059.512)	-	(662.669.134)	(1.169.879.646)
Tại ngày 31/12/2013	<u>7.195.195.201</u>	<u>20.033.394.779</u>	<u>17.628.016.099</u>	<u>573.903.730</u>	<u>45.430.509.809</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 31/12/2013	<u><b>12.546.578.722</b></u>	<u><b>7.861.837.619</b></u>	<u><b>11.550.313.919</b></u>	<u><b>155.324.887</b></u>	<u><b>32.114.055.147</b></u>
Tại ngày 31/12/2012	<u><b>13.354.436.501</b></u>	<u><b>9.552.991.030</b></u>	<u><b>14.030.279.025</b></u>	<u><b>196.260.171</b></u>	<u><b>37.133.966.727</b></u>

(i) Trong năm, Công ty thực hiện việc ghi giảm nguyên giá và giá trị 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. Giá trị còn lại của các tài sản này được phân loại lại sang tài khoản “Chi phí trả trước” và phân bổ vào báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh với thời gian là 2 năm.

Như trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty đã thế chấp tòa nhà trụ sở của Công ty tại 249 Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 7.309.626.043 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 7.784.302.043 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I.

Công ty đã thế chấp máy móc thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 4.200.219.296 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 4.715.398.384 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long.

Nguyên giá của các tài sản bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 với giá trị là 16.483.584.157 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 19.262.999.260 VND).

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Thương hiệu Vinaconex VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Tại ngày 31/12/2013	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	617.983.458	229.468.000	847.451.458
Khấu hao trong năm	87.517.888	31.500.000	119.017.888
Tại ngày 31/12/2013	705.501.346	260.968.000	966.469.346
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 31/12/2013	<b>3.670.393.037</b>	<b>54.032.000</b>	<b>3.724.425.037</b>
Tại ngày 31/12/2012	<b>3.757.910.925</b>	<b>85.532.000</b>	<b>3.843.442.925</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất tại huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long.

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tổng số chi phí xây dựng cơ bản dở dang	68.934.114.905	66.765.620.169
Trong đó		
<i>Dự án chợ Bo - Thái Bình</i>	992.631.255	992.631.255
<i>Dự án chợ Phương Lâm - Hòa Bình</i>	49.939.942	49.939.942
<i>Dự án Bích Hòa</i>	-	2.823.040.208
<i>Dự án mở đường vào khu Trung Văn</i>	66.326.145.572	61.334.610.628
<i>Dự án kho Thủy Phương</i>	1.352.936.500	1.352.936.500
<i>Chi phí xây dựng cơ bản khác</i>	212.461.636	212.461.636
	<b>68.934.114.905</b>	<b>66.765.620.169</b>

Chi phí lãi vay trực tiếp của các khoản vay phục vụ cho các công trình Công ty thi công được vốn hóa theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Chi phí lãi vay đã vốn hóa trong năm của các công trình trên là 0 VND (chi phí lãi vay đã vốn hóa lũy kế đến ngày 31/12/2012 là 1.883.080.472 VND).

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Đất và Cơ sở hạ tầng VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2013	93.647.554.450
Tại ngày 31/12/2013	93.647.554.450
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2013	23.161.405.668
Trích khấu hao trong năm	3.374.146.000
Tại ngày 31/12/2013	26.535.551.668
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 31/12/2013	<b>67.112.002.782</b>
Tại ngày 31/12/2012	<b>70.486.148.782</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (Tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư thể hiện cơ sở hạ tầng nhằm mục đích cho thuê tại các chợ Thương (Bắc Giang), chợ Phương Lâm (Hòa Bình), chợ Bo (Thái Bình) và giá trị thửa đất tại ô số 57 Lô C khu đô thị Đại Kim, Hà Nội với mục đích chờ tăng giá để bán. Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	2.494.176.000	2.494.176.000
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	3.226.993.000	3.226.993.000
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	9.775.000.000	9.775.000.000
<b>Cộng</b>	<b>35.496.169.000</b>	<b>35.996.169.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác (i)	(10.222.465.361)	(9.776.675.023)
	<b>25.273.703.639</b>	<b>26.219.493.977</b>

(i) Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính trước kiểm toán của các công ty trên và theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc “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 khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”. Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng phần lỗ (nếu có) mà Công ty phải gánh chịu do báo cáo tài chính sau kiểm toán có thay đổi so với báo cáo trước kiểm toán của các công ty này sẽ không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vay cá nhân (*)	3.229.298.875	1.007.987.375
Vay ngắn hạn ngân hàng (**)	168.601.339.667	268.875.068.246
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long (i)</i>	116.767.751.551	168.904.665.326
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (ii)</i>	19.524.248.600	30.804.045.000
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (iii)</i>	6.609.560.374	19.285.501.618
<i>Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (iv)</i>	25.699.779.142	49.880.856.302
Nợ dài hạn đến hạn trả (Xem Thuyết minh số 19)	51.493.900.000	106.389.223.300
<b>Tổng</b>	<b>223.324.538.542</b>	<b>376.272.278.921</b>

(\*) Các khoản vay cá nhân để đầu tư xây dự án “Đường quy hoạch và cơ sở hạ tầng khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên”. Lãi suất tiền vay là 0,3%/tháng, thời hạn vay tính từ ngày vay đến ngày trả nợ.

(\*\*) Các khoản vay ngân hàng có kỳ hạn dưới 12 tháng. Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

(i) Bao gồm các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long. Các tài sản đảm bảo để thực hiện hợp đồng vay bao gồm máy móc thiết bị, phương tiện vận tải; và quyền sử dụng đất tại huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2008/HĐTCTS-NHCTNTL được ký ngày 15/7/2008. Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2013 của các tài sản trên lần lượt là 4.200.219.296 VND và 3.670.393.039 VND, cụ thể:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

- Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0303/2011/VC3 ngày 03/3/2011. Tổng hạn mức cho vay là 200.000.000.000 VND. Tổng số dư nợ cho vay của tất cả các hợp đồng tín dụng cụ thể của hợp đồng tín dụng nguyên tắc này đang còn hiệu lực tại bất kỳ thời điểm nào cũng không vượt quá 200.000.000.000 VND, thời hạn vay ghi trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng tối đa không quá 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay là để thanh toán tiền mua vật tư, tiền nhân công, tiền thuê máy và các chi phí khác phục vụ thi công Dự án “Chung cư cao tầng CT1 - Trung Văn, xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội”. Lãi suất tiền vay được quy định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 2602/2011/VC3 ngày 26/02/2011. Tổng hạn mức cho vay là 150.000.000.000 VND. Tổng số dư nợ cho vay của tất cả các hợp đồng tín dụng cụ thể của hợp đồng tín dụng nguyên tắc này đang còn hiệu lực tại bất kỳ thời điểm nào cũng không vượt quá 150.000.000.000 VND, thời hạn vay quy định trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng tối đa không quá 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay là để thanh toán tiền mua vật tư, tiền nhân công, tiền thuê máy và các chi phí khác phục vụ thi công dự án “Đầu tư xây dựng công trình văn phòng, dịch vụ công cộng, nhà ở và trường học tại 310 Minh Khai - Hai Bà Trưng - Hà Nội”. Lãi suất tiền vay được quy định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 2802/2011/VC3 ngày 26/02/2011. Tổng hạn mức cho vay là 250.000.000.000 VND. Tổng số dư nợ cho vay của tất cả các hợp đồng tín dụng cụ thể của hợp đồng tín dụng nguyên tắc này đang còn hiệu lực tại bất kỳ thời điểm nào cũng không vượt quá 250.000.000.000 VND, thời hạn vay quy định trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng tối đa không quá 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay là để thanh toán tiền mua vật tư, tiền nhân công, tiền thuê máy và các chi phí khác phục vụ thi công dự án “Chung cư cao tầng CT2- Trung Văn, xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội”. Lãi suất tiền vay được quy định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 2312/2010/VC3 ngày 23/12/2010. Tổng hạn mức cho vay là 50.000.000.000 VND. Tổng số dư nợ cho vay của tất cả các hợp đồng tín dụng cụ thể của hợp đồng tín dụng nguyên tắc này đang còn hiệu lực tại bất kỳ thời điểm nào cũng không vượt quá 50.000.000.000 VND, thời hạn vay quy định trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng tối đa không quá 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán một phần chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tiền mua vật tư, tiền nhân công, tiền thuê máy và các chi phí khác phục vụ thi công dự án “Đầu tư xây dựng đường quy hoạch và cơ sở hạ tầng khu dân cư số 5 phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên”. Lãi suất tiền vay được quy định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

(ii) Thẻ hiện khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.161859/2013/HỆTDHM ngày 22/5/2013. Hạn mức tín dụng ngắn hạn là 50.000.000.000 VND và bảo lãnh là 30.000.000.000 VND bao gồm VND và ngoại tệ quy đổi, trong đó dư nợ tối đa tại mọi thời điểm là 50.000.000.000 VND. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là ngày 22/5/2014. Thời hạn cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân do hai bên thỏa thuận, được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích sử dụng tiền vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp của doanh nghiệp, phát hành bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh hoàn trả tiền ứng trước, bảo lãnh bảo hành, phục vụ hoạt động thi công xây lắp của doanh nghiệp. Lãi suất tiền vay theo quy định tại thời điểm nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản là tòa nhà trụ sở Công ty tại 249 Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

(iii) Thẻ hiện khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 1480-LAV-201100383 ngày 01/6/2012. Hạn mức tín dụng cho vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng đến hết ngày 30/01/2014. Thời hạn cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân do hai bên thỏa thuận, được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa là 8 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay là để phục vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013. Lãi suất tiền vay theo quy định tại thời điểm nhận nợ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

(iv) Thể hiện khoản vay Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 230712/TDHM-VC3 ngày 23/7/2012. Hạn mức tín dụng cho vay là 100.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng tính cho từng lần rút vốn (theo từng giấy nhận nợ). Mục đích sử dụng tiền vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, phương án kinh doanh trong năm 2013. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng lãi suất theo quy định của Bên cho vay tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của Bên cho vay và của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Bên vay tại Bên cho vay và các tổ chức tín dụng khác. Đồng thời khoản vay cũng được đảm bảo bằng các khoản thu theo hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Bên vay và các đối tác khác mà Bên vay là người thụ hưởng.

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	6.765.172.183	13.399.706.183
Các cá nhân mua nhà dự án 310 Minh Khai	46.351.642.731	228.675.090.834
Các cá nhân mua nhà dự án Trung Văn	192.944.337.628	39.189.900.500
Các cá nhân mua nhà dự án Minh Cầu - Thái Nguyên	30.031.701.636	16.348.325.000
Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình	-	6.128.316.000
Các cá nhân mua nhà dự án đô thị Thái Bình	7.621.373.137	21.844.608.931
Các cá nhân mua nhà dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	103.627.546.828	102.551.460.464
Các khoản người mua trả tiền trước khác	81.079.568.509	70.048.829.309
	<b>468.421.342.652</b>	<b>498.186.237.221</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	2.109.117.688	1.076.529.917
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.774.528.313	4.032.867.761
Thuế thu nhập cá nhân	36.240.418	31.475.774
Thuế tài nguyên	61.476.800	-
Các loại thuế khác	39.963.345	-
	<b>4.021.326.564</b>	<b>5.140.873.452</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trích trước chi phí bảo hành Dự án 302 Dịch Vụ	-	783.103.780
Trích trước tiền lương, tiền lương phép	2.176.489.000	482.125.000
Trích trước chi phí công trình 15T2, nhà 21 tầng - Dự án 310 Minh Khai	8.775.181.710	7.272.741.671
Trích trước chi phí lãi vay	308.198.005	2.814.253.445
Chi phí phải trả khác	95.467.274	291.154.774
	<b>11.355.335.989</b>	<b>11.643.378.670</b>

**18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh phí bảo trì tòa nhà 15T1 và 15T2 - Dự án 310 Minh Khai	9.929.077.750	5.123.795.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng hạ tầng nhà trẻ dự án Trung Văn (ii)	5.000.000.000	-
Phải trả khác	3.872.103.359	5.534.497.190
Phải trả các đội thi công	3.174.415.342	4.513.698.477
Công ty Cổ phần Liên hiệp Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nội (i)	780.512.614	4.429.386.217
Bảo hiểm xã hội	659.651.340	2.235.610.852
Bảo hiểm y tế	237.574.668	296.490.815
Kinh phí công đoàn	149.007.278	313.094.783
Bảo hiểm thất nghiệp	80.121.761	118.344.134
Cổ tức phải trả	27.373.030	200.300
	<b>23.909.837.142</b>	<b>22.565.117.768</b>

(i) Theo Hợp đồng kinh tế số 61/CT3-ĐTKD ngày 10 tháng 01 năm 2003 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Liên hiệp Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nội và Phụ lục hợp đồng kinh tế số 180/CT3-ĐTKD về việc sửa đổi và bổ sung một số điều của Hợp đồng số 61/CT3-ĐTKD, Công ty Cổ phần Liên hiệp Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nội được đầu tư vốn vào Dự án khu nhà ở xã Trung Văn theo suất đầu tư cụ thể là 04 nhà khu thấp tầng, liền kề BT4, 01 nhà khu biệt thự BT2, 40 căn hộ thuộc tầng 5 và tầng 11 khu cao tầng CT2 với tổng giá trị là 88.484.674.824 VND. Công ty có trách nhiệm hỗ trợ Công ty Cổ phần Liên hiệp Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nội làm các thủ tục giao dịch qua sản bất động sản, ký kết, thu tiền các hợp đồng mua bán theo đúng giá trị hợp đồng đã ký với khách hàng. Số tiền thu được của các căn hộ trên sau khi đối trừ phần vốn góp đầu tư tương ứng của các đợt và 2% kinh phí bảo trì tính trên phần sở hữu chung của giá trị hợp đồng mua bán, phần giá trị còn lại Công ty có trách nhiệm chuyển trả Công ty Cổ phần Liên hiệp Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nội. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty Cổ phần Liên hiệp Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nội đã đầu tư 34.666.973.114 VND và đã nhận 33.886.460.500 VND tiền bán căn hộ từ Công ty từ số tiền thu được của các căn hộ.

(ii) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng khu đất nhà trẻ giữa Công ty và Công ty TNHH Giáo dục HIMS, Công ty đồng ý chuyển nhượng lô đất có ký hiệu NT với diện tích 4.061 m<sup>2</sup> được quy hoạch làm nhà trẻ thuộc dự án khu nhà ở Trung Văn do Công ty làm chủ đầu tư. Tổng giá trị chuyển nhượng là 10.964.700.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 đã nhận đặt cọc của Công ty TNHH Giáo dục HIMS 5.000.000.000 VND và đang làm việc với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc chuyển nhượng lô đất này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Cầu Giấy (i)	34.088.428.089	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long (ii)	856.795.000	2.979.163.769
	<b>34.945.223.089</b>	<b>2.979.163.769</b>

(i) Khoản vay được thực hiện theo các hợp đồng tín dụng trung - dài hạn với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Nam Cầu Giấy, thời hạn vay là 36 tháng, mục đích sử dụng tiền vay để xây dựng công trình nhà ở tại xã Trung Vãn, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Lãi suất cho vay được ghi trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của ngân hàng theo từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

(ii) Khoản vay được thực hiện theo 07 hợp đồng tín dụng trung - dài hạn với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long với thời hạn vay từ 36 tháng đến 60 tháng, mục đích sử dụng tiền vay để mua sắm trang thiết bị vật tư. Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau + 3,2%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

Các khoản vay được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	51.493.900.000	106.389.223.300
Trong năm thứ hai	34.945.223.089	2.101.400.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	877.763.769
Sau năm năm	-	-
	<b>86.439.123.089</b>	<b>109.368.387.069</b>
<b>Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng</b> (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	51.493.900.000	106.389.223.300
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>34.945.223.089</b>	<b>2.979.163.769</b>

**20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho Dự án 302 Dịch Vọng và Công trình 15T2 - Dự án 310 Minh Khai, Công ty trích lập dự phòng theo đánh giá của Ban Giám đốc về nghĩa vụ bảo hành có thể phát sinh cho các Dự án đã hoàn thành.

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án chợ Bo (Thái Bình)	11.497.250.564	12.491.196.564
Dự án chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	25.103.971.132	26.150.378.950
Dự án chợ Thương (Bắc Giang)	21.125.577.022	22.251.882.022
	<b>57.726.798.718</b>	<b>60.893.457.536</b>

Thể hiện doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ tiền nhận trước về cho thuê các ki-ốt của Công ty tại các chợ Thương (Bắc Giang), chợ Phương Lâm (Hòa Bình) và chợ Bo (Thái Bình).

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***22. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Thay đổi trong 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	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2012	80.000.000.000	54.018.600.532	(2.395.834.172)	44.614.310.595	6.624.438.266	126.108.219	34.077.860.547	217.065.483.987
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	19.555.310.021	19.555.310.021
Trích các quỹ	-	-	-	-	9.807.890.000	-	(14.607.890.000)	(4.800.000.000)
Chia cổ tức năm 2011	-	-	-	-	-	-	(17.454.360.000)	(17.454.360.000)
Lợi nhuận phải trả các bên liên danh	-	-	-	-	-	-	(8.749.565.225)	(8.749.565.225)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(144.000.000)	(144.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>54.018.600.532</b>	<b>(2.395.834.172)</b>	<b>44.614.310.595</b>	<b>16.432.328.266</b>	<b>126.108.219</b>	<b>12.677.355.343</b>	<b>205.472.868.783</b>
Tại ngày 01/01/2013	80.000.000.000	54.018.600.532	(2.395.834.172)	44.614.310.595	16.432.328.266	126.108.219	12.677.355.343	205.472.868.783
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	14.663.800.684	14.663.800.684
Trích các quỹ (i)	-	-	-	-	525.246.000	-	(2.571.120.882)	(2.045.874.882)
Chia cổ tức năm 2012	-	-	-	-	-	-	(7.933.800.000)	(7.933.800.000)
Lợi nhuận phải trả các bên liên danh (ii)	-	-	-	-	-	-	(5.294.984.288)	(5.294.984.288)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(262.000.000)	(262.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>54.018.600.532</b>	<b>(2.395.834.172)</b>	<b>44.614.310.595</b>	<b>16.957.574.266</b>	<b>126.108.219</b>	<b>11.279.250.857</b>	<b>204.600.010.297</b>

(i) Công ty thực hiện trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2013 ngày 09 tháng 4 năm 2013 về việc phân phối lợi nhuận năm 2012.

(ii) Phần lợi nhuận phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC sau khi bán 9 căn hộ của Tòa nhà 15T2 và 145 căn hộ của Tòa nhà 15T1 thuộc Dự án 310 Minh Khai như đã trình bày tại Thuyết minh số 33 - Thông tin Hợp đồng liên danh.

**b. Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 thay đổi lần thứ 6 ngày 25 tháng 12 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 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	4.080.000	51%	40.800.000.000	4.080.000	51%	40.800.000.000
- Ông Nguyễn Lưu Thụy	1.626.600	20%	16.266.000.000	1.626.600	20%	16.266.000.000
- Các cổ đông khác	2.293.400	29%	22.934.000.000	2.293.400	29%	22.934.000.000
	<b>8.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>8.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>

**c. Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2013 ngày 09 tháng 4 năm 2013, Công ty chia cổ tức năm 2012 cho các cổ đông là 7.933.800.000 VND. Hầu hết số cổ tức này đã được chi trả cho các cổ đông trong năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****d. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông mua lại	66.200	66.200
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.200	66.200
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	7.933.800	7.933.800
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.933.800	7.933.800
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

**e. Các Quỹ**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ngày 09 tháng 4 năm 2013, Công ty đã trích lập các Quỹ dự phòng tài chính, Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm với số tiền lần lượt là 525.246.000 VND, 1.520.628.882 VND và 525.246.000 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2012.

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	291.302.439.411	179.236.848.647
Doanh thu hợp đồng xây dựng	122.610.676.305	138.125.006.462
Doanh thu bán bê tông	32.006.143.135	16.818.120.570
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.229.440.514	16.648.909.311
	<b>462.148.699.365</b>	<b>350.828.884.990</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	258.792.748.527	117.427.651.509
Giá vốn hợp đồng xây dựng	115.351.482.800	129.847.399.322
Giá vốn của bê tông đã bán	34.890.641.277	21.382.325.849
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.010.348.782	17.177.987.023
	<b>424.045.221.386</b>	<b>285.835.363.703</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	249.721.535	3.917.175.694
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ tức lợi nhuận được chia	1.865.500.000	300.000.000
	<b>2.115.221.535</b>	<b>4.217.175.694</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	659.099.273	11.040.896.098
Chi phí tài chính khác	1.520.905.274	922.979.874
	<b>2.180.004.547</b>	<b>11.963.875.972</b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại</b>		
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>18.918.601.150</b>	<b>25.966.351.663</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	<b>(1.899.399.284)</b>	<b>(322.185.092)</b>
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(1.899.399.284)	(322.185.092)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>17.019.201.866</b>	<b>25.644.166.571</b>
Thuế suất thông thường	25%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>4.254.800.466</b>	<b>6.411.041.642</b>

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên vật liệu	251.356.127.708	214.766.694.778
Chi phí nhân công	57.241.255.511	71.950.870.423
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.196.460.642	10.584.370.428
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.476.773.991	40.216.731.023
Chi phí khác bằng tiền	12.776.646.881	13.654.924.043
	<b>335.047.264.733</b>	<b>351.173.590.695</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	9.368.816.396	10.805.744.796
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.933.800	7.933.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	1.181	1.362

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 14 và 19, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, 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 thời điểm kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản vay	258.269.761.631	379.251.442.690
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	4.119.704.464	8.120.211.185
Nợ thuần	254.150.057.167	371.131.231.505
Vốn chủ sở hữu	204.600.010.297	205.472.868.783
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	1,24	1,81

**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 4.

**Các loại công cụ tài chính**

	<b>Giá trị ghi sổ</b>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.119.704.464	8.120.211.185
Phải thu khách hàng và phải thu khác	135.477.537.952	155.763.385.642
Đầu tư ngắn hạn	-	963.415.140
Đầu tư dài hạn	25.273.703.639	26.219.493.977
<b>Tổng cộng</b>	<b>164.870.946.055</b>	<b>191.066.505.944</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	258.269.761.631	379.251.442.690
Phải trả người bán và phải trả khác	159.652.267.722	64.786.694.597
Chi phí phải trả	11.355.335.989	11.643.378.670
<b>Tổng cộng</b>	<b>429.277.365.342</b>	<b>455.681.515.957</b>

**30. 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 kỳ 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 lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

***Rủi ro thị trường***

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

***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 cổ phiếu***

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Công ty có các khoản đầu tư dài hạn với tổng giá trị đầu tư là 35.496.169.000 VND như trình bày tại Thuyết minh số 13.

***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. Tại ngày 31/12/2013, Công ty có rủi ro tín dụng với một số khoản phải thu khách hàng và đã trích lập dự phòng cho các khoản phải thu này với số tiền là 23.861.757.184 VND.

***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 và đủ vốn mà các chủ sở hữu đã 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 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)*****Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)***

	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1-5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>31/12/2013</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.119.704.464	-	4.119.704.464
Phải thu khách hàng và phải thu khác	135.477.537.952	-	135.477.537.952
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	25.273.703.639	25.273.703.639
<b>Tổng cộng</b>	<b>139.597.242.416</b>	<b>25.273.703.639</b>	<b>164.870.946.055</b>
<b>31/12/2013</b>			
Các khoản vay	223.324.538.542	34.945.223.089	258.269.761.631
Phải trả người bán và phải trả khác	46.132.609.718	92.670.416.600	138.803.026.318
Chi phí phải trả	11.355.335.989	-	11.355.335.989
<b>Tổng cộng</b>	<b>280.812.484.249</b>	<b>127.615.639.689</b>	<b>408.428.123.938</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(141.215.241.833)</b>	<b>(102.341.936.050)</b>	<b>(243.557.177.883)</b>
	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1-5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>31/12/2012</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.120.211.185	-	8.120.211.185
Phải thu khách hàng và phải thu khác	155.763.385.642	-	155.763.385.642
Đầu tư ngắn hạn	963.415.140	-	963.415.140
Đầu tư dài hạn	-	26.219.493.977	26.219.493.977
<b>Tổng cộng</b>	<b>164.847.011.967</b>	<b>26.219.493.977</b>	<b>191.066.505.944</b>
<b>31/12/2012</b>			
Các khoản vay	376.272.278.921	2.979.163.769	379.251.442.690
Phải trả người bán và phải trả khác	64.786.694.597	-	64.786.694.597
Chi phí phải trả	11.643.378.670	-	11.643.378.670
<b>Tổng cộng</b>	<b>452.702.352.188</b>	<b>2.979.163.769</b>	<b>455.681.515.957</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(287.855.340.221)</b>	<b>23.240.330.208</b>	<b>(264.615.010.013)</b>

Ban Giám đốc đánh giá tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao nhưng kiểm soát được. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền từ việc bán các công trình/hạng mục công trình dở dang, thu hồi các khoản công nợ cũng như khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng để Công ty đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Theo kế hoạch và các hợp đồng đã ký kết với khách hàng mua bất động sản tại Dự án Chung cư 310 Minh Khai, 304 Trung Văn và Minh Cầu - Thái Nguyên, tổng số tiền thu về từ các dự án này trong vòng 12 tháng tới là khoảng 195 tỷ VND.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 14, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có số dư hạn mức tín dụng còn lại tại các ngân hàng TMCP là khoảng 430 tỷ VND. Công ty có thể rút bất kỳ lúc nào phù hợp với điều khoản của Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng của các ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp.

Công ty đang tiếp tục tìm kiếm các nguồn tài chính cần thiết khác để tự trang trải các khoản công nợ khi đến hạn.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***31. 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 23 và số 24.

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

**32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm	174.050.590	174.050.590

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	174.050.590	174.050.590
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	696.202.360	696.202.360
Sau năm năm	2.735.309.450	2.909.360.040
	<b>3.605.562.400</b>	<b>3.779.612.990</b>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện:

- Tổng số tiền thuê 486 m<sup>2</sup> tại 249 Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với đơn giá thay đổi theo thời điểm. Hợp đồng thuê đất số 06-99/ĐCND-HĐTĐTN ngày 29 tháng 4 năm 1999 được ký với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội có thời hạn thuê là 20 năm.

- Tổng số tiền thuê 9.035 m<sup>2</sup> tại tỉnh Thái Bình với đơn giá 2.500 VND/m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê đất số 30/HĐKT ngày 06 tháng 6 năm 2006 ký với Công ty Phát triển Hạ tầng khu Công nghiệp tỉnh Thái Bình có thời hạn thuê là 50 năm.

- Tổng số tiền thuê 84.622 m<sup>2</sup> tại xã Hồng Tiến, huyện Phô Yên, tỉnh Thái Nguyên với đơn giá 545 VND/m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê đất số 01/HĐ/TĐ ngày 24 tháng 7 năm 2003 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên có thời hạn thuê là 50 năm.

- Tổng số tiền thuê 70.935 m<sup>2</sup> tại xã Nam Tiến, huyện Phô Yên, tỉnh Thái Nguyên với đơn giá 60 VND/m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê đất số 149/HĐTĐ ngày 8 tháng 6 năm 2006 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên có thời hạn thuê là 50 năm.

**33. THÔNG TIN HỢP ĐỒNG LIÊN DANH**

Căn cứ Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ký ngày 20 tháng 9 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 với các bên liên danh là Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC về việc đầu tư Dự án 310 Minh Khai - Thành phố Hà Nội ("Dự án 310 Minh Khai"). Theo Hợp đồng này, các bên góp vốn để cùng thực hiện Dự án 310 Minh Khai. Tỷ lệ phân chia lợi nhuận thông qua việc thực hiện hợp đồng như sau: Công ty Cổ phần Xây dựng số 3: 45%, Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC: 15%.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***33. THÔNG TIN HỢP ĐỒNG LIÊN DANH (Tiếp theo)**

Trong năm 2013, doanh thu, giá vốn cũng như lợi nhuận tạm thời chia cho các bên tham gia liên danh như sau:

	2013	Lũy kế đến ngày
	VND	31/12/2013
	VND	VND
Doanh thu bán Tòa nhà 21 tầng - dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	-	396.735.972.849
Doanh thu bán căn hộ - Tòa nhà 15T2 - dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	28.148.928.984	286.828.735.439
Doanh thu bán căn hộ - Tòa nhà 15T1 - dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	237.674.177.815	237.674.177.815
Chi phí thực hiện Tòa nhà 21 tầng - dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	-	331.429.509.817
Chi phí phân bổ bán căn hộ - Tòa nhà 15T2 - dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	13.297.348.535	208.275.326.500
Chi phí phân bổ bán căn hộ - Tòa nhà 15T1 - dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	224.130.266.269	224.130.266.269
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>28.395.491.995</b>	<b>157.403.783.517</b>
<i>Trừ phần lợi nhuận không chia theo hợp đồng liên danh:</i>		
Giá trị sàn tầng 2 Tòa nhà 21 tầng - dự án 310 Minh Khai - Công ty TNHH Một thành viên Mai Động sở hữu	-	16.261.363.636
Giá trị sàn tầng 1 Tòa nhà 15T2 - dự án 310 Minh Khai - Các công ty tự thu tiền	14.151.720.000	14.151.720.000
Giá trị sàn từ tầng 3 đến tầng 5 Tòa nhà 21 tầng - dự án 310 Minh Khai - Công ty TNHH Một thành viên Mai Động sở hữu	-	7.356.764.909
Giá trị sàn tầng 6 Nhà 21 tầng - dự án 310 Minh Khai - Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 sở hữu	-	2.452.254.971
Lợi nhuận xây lắp của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	1.407.446.449	14.341.436.771
<b>Lợi nhuận trước thuế còn lại chia 3 bên</b>	<b>12.836.325.546</b>	<b>116.991.963.228</b>
Phân chia cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (45%)	5.776.346.496	52.646.383.453
Phân chia cho Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (40%)	5.134.530.218	46.796.785.290
Phân chia cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC (15%)	1.925.448.832	17.548.794.485
<b>Xác định lợi nhuận trước thuế các bên như sau:</b>		
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động	5.134.530.218	70.414.913.835
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC	1.925.448.832	17.548.794.485
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	7.183.792.945	69.440.075.196
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.560.942.999	39.350.945.878
<i>Trong đó: Thuế doanh nghiệp nộp hộ các bên liên danh</i>	<i>1.764.994.763</i>	<i>21.990.927.080</i>
Lợi nhuận phải trả các bên liên danh trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty	5.294.984.288	65.972.781.240
<i>Công ty TNHH Một thành viên Mai Động</i>	<i>3.850.897.664</i>	<i>52.811.185.376</i>
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC</i>	<i>1.444.086.624</i>	<i>13.161.595.864</i>

Trong năm, Công ty đã tạm xác định lợi nhuận từ Dự án 310 Minh Khai để chia cho các bên tham gia liên danh theo Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ngày 20 tháng 9 năm 2008 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 với Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC. Việc xác định lợi nhuận được chia có thể sẽ thay đổi theo phê duyệt quyết toán cuối cùng của các bên tham gia liên danh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

**Danh sách các bên liên quan:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	Công ty cùng Công ty mẹ
Ban quản lý Dự án đường Láng Hòa Lạc	Đơn vị phụ thuộc của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Công ty cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Công ty cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới	Công ty cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Vinaconex	Công ty cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần vận tải Vinaconex	Công ty cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Công ty liên kết của Công ty mẹ

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi trả cổ tức</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.046.238.000	8.976.000.000
<b>Nhận cổ tức</b>		
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	1.400.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	465.500.000	-
<b>Lãi tiền gửi</b>		
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	1.754.393	473.372.458
<b>Lãi vay</b>		
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	7.172.987.206	7.944.654.566
<b>Bán hàng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	-	3.407.048.991
Ban quản lý Dự án đường Láng Hòa Lạc	5.403.367.767	5.349.806.781
<b>Mua hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới	-	240.000.000
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	-	685.436.364
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	272.727.273	-
Ban quản lý Dự án đường Láng Hòa Lạc	176.827.273	-
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Vinaconex	61.016.075	1.559.809.091

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

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

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	199.880.600	199.880.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	-	719.837.000
Ban quản lý Dự án đường Láng Hòa Lạc	3.590.942.545	1.068.748.001
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	-	245.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	24.453.552	100.000.000
<b>Phải trả</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	333.980.000	333.980.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới	51.893.000	51.893.000
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	661.030.800	1.961.030.800
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Vinaconex	71.532.682	504.415.000
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	25.699.779.142	49.880.856.302
<b>Đầu tư dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	2.494.176.000	2.494.176.000
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	3.226.993.000	3.226.993.000
Công ty Cổ phần tài chính Vinaconex - Viettel	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	9.775.000.000	9.775.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	-	500.000.000

Thu nhập của Ban Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác	1.341.851.000	1.399.138.167

**Đinh Tiến Nhuộng**  
**Tổng Giám đốc****Lê Cao Khả**  
**Người lập biểu****Đặng Minh Huệ**  
**Kế toán trưởng**

Ngày 19 tháng 3 năm 2014