

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX- PVC

Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, lô HH2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, xã Mỹ Trì, Huyện Từ Liêm, Hà Nội

ĐT: (043)7875938 - FAX: (043)7875937 - Email: Vinaconex.pvc@gmail.com

Mã số thuế: 0102141289

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III và 9 tháng đầu năm 2013

Hà nội, tháng 11 năm 2013

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX- PVC

Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, lô HH2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, xã Mỹ Trì, Huyện Từ Liêm, Hà Nội

ĐT: (043)7875938 - FAX: (043)7875937 - Email: Vinaconex.pvc@gmail.com

Mã số thuế: 0102141289

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III và 9 tháng đầu năm 2013

Hà nội, tháng 11 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN CÔNG TY MẸ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		874.450.855.007	802.563.495.706
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	12.227.943.417	1.427.826.111
Tiền	111		12.227.943.417	1.427.826.111
Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		70.317.316.000	581.746.000
Đầu tư ngắn hạn	121		71.163.492.000	1.163.492.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(846.176.000)	(581.746.000)
III. Các khoản phải thu - ngắn hạn	130		383.615.516.251	391.498.770.186
Phải thu của khách hàng	131		159.850.092.940	180.889.872.047
Trả trước cho người bán	132		194.124.521.073	186.388.519.240
Phải thu ngắn hạn khác	135	4	29.640.902.238	24.220.378.899
IV. Hàng tồn kho	140	5	382.116.801.678	375.511.141.036
Hàng tồn kho	141		382.116.801.678	375.511.141.036
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		26.173.277.661	33.544.012.373
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	35.610.602	262.102.207
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.746.842.218	15.966.443.001
Tài sản ngắn hạn khác	158		16.390.824.841	17.315.467.165
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		343.505.812.186	424.479.237.107
I. Tài sản cố định	220		54.092.570.818	59.961.161.490
Tài sản cố định hữu hình	221	7	51.911.493.652	57.765.835.855
Nguyên giá	222		76.680.580.268	78.715.598.247
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.769.086.616)	(20.949.762.392)
Tài sản cố định vô hình	227		-	14.248.469
Nguyên giá	228		40.000.000	106.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(40.000.000)	(91.751.531)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	8	2.181.077.166	2.181.077.166
II. Các khoản đầu tư dài hạn	250		203.282.269.102	276.686.729.102
Đầu tư vào công ty con	251	9	79.760.000.000	69.760.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.595.540.000	-
Đầu tư dài hạn khác	258	10	121.926.729.102	206.926.729.102
III. Tài sản dài hạn khác	260		86.130.972.266	87.831.346.515
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	85.875.352.408	87.831.346.515
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		255.619.858	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.217.956.667.193	1.227.042.732.813

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		964.880.431.653	945.414.694.014
I. Nợ ngắn hạn	310		760.444.472.206	763.567.279.976
Vay và nợ ngắn hạn	311	12	325.850.380.781	319.904.581.305
Phải trả người bán	312		129.390.439.471	172.729.042.010
Người mua trả tiền trước	313		204.442.447.211	207.446.357.353
Các khoản thuế phải nộp Nhà nước	314	13	3.312.284.719	3.862.621.208
Phải trả người lao động	315		3.424.610.715	2.715.490.733
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	319		93.942.256.248	56.602.297.306
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		82.053.061	306.890.061
II. Vay và nợ dài hạn	330		204.435.959.447	181.847.414.038
Phải trả dài hạn khác	333	14	80.000.000.000	80.000.000.000
Vay và nợ dài hạn	334	15	1.593.854.061	9.424.394.065
Doanh thu chưa thực hiện	338		122.842.105.386	92.423.019.973
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	16	253.076.235.540	281.628.038.799
I. Vốn chủ sở hữu	410		253.076.235.540	281.628.038.799
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	17	300.000.000.000	300.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000	15.069.800.000
Quỹ đầu tư và phát triển	417		3.238.124.869	3.238.124.869
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.123.204.630	1.123.204.630
Lợi nhuận chưa phân phối	420		(66.354.893.959)	(37.803.090.700)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.217.956.667.193	1.227.042.732.813

Ngày 22 tháng 11 năm 2013

Người lập

Kế toán trưởng

P. Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Hạnh

Nguyễn Thị Kim Hạnh

Nguyễn Đức Thịnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÔNG TY MẸ

Quý III và 9 tháng đầu năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế		Quý III	
			Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2012
1. Tổng doanh thu	1	18	92.870.485.404	195.315.357.904	21.818.733.663	59.239.030.828
2. Giá vốn hàng bán	11	19	92.673.295.840	188.573.498.776	27.071.299.892	51.125.895.020
3. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		197.189.564	6.741.859.128	(5.252.566.229)	8.113.135.808
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	5.386.395.161	9.773.076.660	1.849.097.768	3.211.623.252
5. Chi phí tài chính	22	21	24.354.371.741	36.720.996.864	8.889.005.357	7.705.283.975
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.089.941.741	37.300.996.864	8.666.884.157	6.001.593.885
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.725.480.844	14.035.121.363	3.488.034.719	3.432.785.529
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(28.496.267.860)	(34.241.182.439)	(15.780.508.537)	186.689.556
8. Thu nhập khác	31		540.685.601	2.340.944.909	91.388	532.581.364
9. Chi phí khác	32		600.822.981	495.466.575	60.136.267	458.400.482
10. Lợi nhuận khác	40		(60.137.380)	1.845.478.334	(60.044.879)	74.180.882
11. Lợi nhuận trước thuế	50		(28.556.405.240)	(32.395.704.105)	(15.840.553.416)	260.870.438
12. Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	51		255.619.858	73.599.382	205.568.222	73.599.382
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	52		(255.619.858)		(205.568.222)	
13. Lợi nhuận thuần sau thuế	60		(28.556.405.240)	(32.469.303.487)	(15.840.553.416)	187.271.056

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Hạnh

Ngày 12 tháng 11 năm 2013.

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Thịnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ CÔNG TY MẸ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ ngày 01/01/2013 đến 30/09/2013	Lũy kế từ ngày 01/01/2012 đến 30/09/2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(28.556.405.240)	(32.395.704.105)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	5.364.452.405	6.156.900.962
Các khoản dự phòng	03	264.430.000	(580.000.000)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(5.440.678.824)	(9.773.076.660)
Chi phí lãi vay	06	24.089.941.741	37.300.996.864
3. Lưu chuyển tiền thuần trước thay đổi vốn lưu động	08	(4.278.259.918)	709.117.061
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	18.317.012.599	25.179.497.556
(Tăng) hàng tồn kho	10	(6.605.660.642)	(33.235.377.952)
Tăng/ (Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp)	11	747.893.289	(18.044.325.980)
(Tăng) chi phí trả trước và tài sản khác	12	1.700.374.249	8.095.862.394
Lãi vay đã trả	13	(2.462.519.904)	(21.948.480.868)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(800.000.000)	
Thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		
Chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(224.837.000)	(596.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	6.394.002.673	(39.840.587.789)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(9.600.000.000)	(658.589.869)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	8.004.460.000	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(400.000.000)
4. Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.500.000.000	
5. Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.386.395.161	9.773.076.660
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	6.290.855.161	8.714.486.791
III. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu do nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		
3. Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	14.769.173.552	280.797.006.697
4. Trả nợ gốc vay	34	(16.653.914.080)	(262.859.442.959)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.884.740.528)	17.937.563.738
Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ	50	10.800.117.306	(13.188.537.260)
Tiền và các khoản tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	1.427.826.111	16.633.501.113
Tiền và các khoản tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	12.227.943.417	3.444.963.853

Người lập

Kê toán trưởng

Ngày 12 tháng 11 năm 2013

P. Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hạnh



Nguyễn Thị Kim Hạnh



Nguyễn Đức Thịnh

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex – PVC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn quý III và 9 tháng đầu năm 2013

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

1. Đơn vị báo cáo

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex – PVC (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là:

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

2. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính quý III và 9 tháng đầu năm 2013.

• Cơ sở lập báo cáo tài chính.

Cơ sở kế toán chung

Các báo cáo tài chính riêng quý III và 9 tháng đầu năm 2013 trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”), được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan.

Các báo cáo tài chính riêng quý III và 9 tháng đầu năm 2013, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

- **Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty là từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

- **Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái.

Ngày 15 tháng 10 năm 2009, Bộ Tài Chính ban hành Thông tư số 201/2009/TT-BTC hướng dẫn về việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái. Thông tư này hướng dẫn ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tài sản và nợ phải trả tiền tệ ngắn hạn có gốc bằng các đơn vị tiền tệ khác VND được ghi nhận vào Tài khoản Chênh lệch Tỷ giá Hối đoái thuộc nguồn vốn chủ sở hữu; và các chênh lệch tỷ giá hối đoái này sẽ được ghi đảo để xóa sổ vào đầu kỳ sau.

Công ty lựa chọn tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 trong việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá hối đoái.

- **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

- **Các khoản đầu tư**

Các khoản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá trị thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc khi đơn vị được đầu tư bị lỗ. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có

thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ các khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

- **Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

- **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung đã được phân bổ. Giá trị có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

- **Tài sản cố định hữu hình**

- *Nguyên giá*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí phân bổ trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến, và chi phí tháo dỡ và di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ tại thời điểm phát sinh chi phí. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

- Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa : 6 năm
- Máy móc và thiết bị : 6-7 năm
- Phương tiện vận tải : 9 – 10 năm
- Thiết bị văn phòng : 3 – 4 năm

• Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

• Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

• Chi phí trả trước dài hạn

Thương hiệu nhượng quyền

Thương hiệu nhượng quyền phản ánh giá trị thương hiệu “Vinaconex” nhận được từ Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (“Vinaconex”) theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm. Thương hiệu nhượng quyền được ghi nhận là chi phí trả trước, ban đầu được phản ánh theo nguyên giá và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 20 năm.

Công cụ dụng cụ

Chi phí trả trước dài hạn gồm công cụ dụng cụ được ghi nhận theo nguyên giá và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 2 đến 3 năm.

• Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và khoản phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

- **Dự phòng**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các nghĩa vụ về khoản nợ phải trả đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến có thể phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá hiện tại của thị trường về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

- **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán, cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

- **Doanh thu**

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao

cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy và được khách hàng chấp nhận thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

- **Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

- **Chi phí vay**

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh.

- **Lãi trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi trên cổ phiếu cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

- **Các công ty liên quan**

Các công ty liên quan bao gồm các cổ đông của Công ty.

- **Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán**

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Hệ thống kế toán Việt Nam, được trình bày trong các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

3. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền	12.227.943.417	1.427.826.111
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.227.943.417	1.427.826.111
4. Các khoản phải thu khác	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu khác về tạm ứng cho đội trưởng đội thi công	1.023.109.027	1.023.109.027
Phải thu khác	28.617.793.211	23.197.269.872
Tổng cộng	29.640.902.238	24.220.378.899
5. Hàng tồn kho	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Công cụ và dụng cụ	429.178.000	429.178.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	380.643.489.812	365.568.385.126
Hàng hóa mua để bán	1.044.133.866	9.513.577.910
Tổng cộng	382.116.801.678	375.511.141.036
8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Số dư tại ngày đầu kỳ	2.181.077.166	2.181.077.166
Mua mới trong kỳ		492.615.458
Giảm khác		(492.615.458)
Số dư tại ngày cuối kỳ	2.181.077.166	2.181.077.166

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX- PVC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Các chi phí khác VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2013	262.102.207	262.102.207
Mua sắm mới trong kỳ	549.984.185	549.984.185
Giảm do thanh lý và nhượng bán	-	-
Xóa sổ	-	-
Phân bổ trong kỳ	(776.475.790)	(776.475.790)
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2013	35.610.602	35.610.602

11. Chi phí trả trước dài hạn

	Thuê văn phòng VND	Công cụ và dụng cụ VND	Thương hiệu VND	Chi phí trả trước dài hạn khác (i) VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2013	9.858.050.074	166.035.775	4.865.342.467	72.941.918.199	87.831.346.515
Mua sắm mới trong kỳ		1.558.504.285			1.558.504.285
Giảm khác					-
Xóa sổ					-
Phân bổ trong kỳ	(169.061.310)	(210.479.754)	(225.000.000)	(2.909.957.328)	(3.514.498.392)
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2013	9.688.988.764	1.514.060.306	4.640.342.467	70.031.960.871	85.875.352.408

(i) : Trong đó có khoản Chi phí đầu tư công trình Tập chí Cộng Sản, theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập chí Cộng Sản, hai bên hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí của Tập chí Cộng Sản phía Nam và được phép kinh doanh trong vòng 20 năm (sau khi bàn giao một tầng lầu và một phần tầng hầm cho Tập chí Cộng Sản). Theo đó, sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty đã cho đối tác khác thuê lại với thời gian 20 năm và ghi nhận chi phí xây dựng tòa nhà là chi phí trả trước dài hạn để phân bổ trong vòng 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã nhận trước và bắt đầu phân bổ từ ngày 01 tháng 7 năm 2011.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX- PVC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

7. Biến động về Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật kiến trúc		Máy móc và thiết bị		Phương tiện vận chuyển		Thiết bị quản lý		Tổng cộng
	VND		VND		VND		VND		VND
Nguyên giá									
Số dư đầu kỳ			72.726.620.705		5.372.877.743		616.099.799		78.715.598.247
Tăng/(giảm) khác			(573.832.380)				(454.029.668)		(1.027.862.048)
Giảm do thanh lý và nhượng bán			(444.328.658)		(562.827.273)				(1.007.155.931)
Số dư tại ngày cuối kỳ	-		71.708.459.667		4.810.050.470		162.070.131		76.680.580.268
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu kỳ			(19.319.378.459)		(1.088.972.490)		(541.411.443)		(20.949.762.392)
Hao mòn trong kỳ			(4.847.161.984)		(441.991.648)		(65.534.232)		(5.354.687.864)
Tăng/(giảm) khác			554.642.518						554.642.518
Giảm do thanh lý và nhượng bán			289.866.558		270.573.036		420.281.528		980.721.122
Số dư tại ngày cuối kỳ	-		(23.322.031.367)		(1.260.391.102)		(186.664.147)		(24.769.086.616)
Giá trị còn lại									
Số dư đầu kỳ	-		53.407.242.246		4.283.905.253		74.688.356		57.765.835.855
Số dư cuối kỳ	-		48.386.428.300		3.549.659.368		(24.594.016)		51.911.493.652

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX- PVC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9. Đầu tư vào Công ty Con

STT	Tên Công ty	Địa Chỉ	30/09/2013		01/01/2013	
			VND	% Sở hữu theo vốn thực góp	VND	% Sở hữu theo vốn thực góp
1	Công ty CP Đầu tư Vật liệu PVV (Công ty CP Đầu tư Vật liệu Vina- petro)	Tầng 10, tòa nhà CT3-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, thôn Mễ Trì Hạ, Huyện từ Liêm, Hà Nội	4.900.000.000	70,00%	4.900.000.000	70,00%
2	Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV (Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Vina- petro)	Tầng 10, tòa nhà CT3-3, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, thôn Mễ Trì Hạ, Huyện từ Liêm, Hà Nội	38.660.000.000	77,32%	28.660.000.000	57,32%
3	Công ty CP Kiến trúc Vina- Petro	Tầng 10, tòa nhà CT3-3, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, thôn Mễ Trì Hạ, Huyện từ Liêm, Hà Nội	3.500.000.000	80,00%	3.500.000.000	80,00%
4	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Xây dựng Đông Thành	Km 17, quốc lộ 32, cụm 10, thông Đan Hội, Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội.	29.700.000.000	100,00%	29.700.000.000	100,00%
5	Công ty CP Khai thác đá Thừa Thiên Huế (HSQ)	Số 323 Bùi Thị Xuân- Thành Phố Huế- Tỉnh Thừa Thiên Huế	3.000.000.000	30,00%	3.000.000.000	30,00%
			79.760.000.000		69.760.000.000	

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX- PVC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

10. Đầu tư dài hạn khác

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty TNHH Thành Phố Xanh (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO (ii)	101.926.729.102	101.926.729.102
Công ty CP đầu tư FIT		85.000.000.000
	121.926.729.102	206.926.729.102

- (i) Là khoản góp vốn với Công ty TNHH Thành phố Xanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư dự án khu nhà ở chung cư tại phường Phú Hữu, quận 9, thành Phố Hồ Chí Minh - Sunflower City. Theo đó, Công ty sẽ nắm giữ 51% quyền sở hữu trong dự án sau khi góp đủ vốn theo tiến độ hợp đồng. Hiện tại dự án đang được triển khai theo đúng tiến độ quy định trong hợp đồng.
- (ii) Là khoản góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO để đầu tư Dự án " Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp - Khu đô thị Nam An Khánh- Hà Nội " thuộc lô HH03 của Dự án Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Theo đó, phần vốn Công ty đã góp tương đương với 20% giá trị của dự án.

12. Vay ngắn hạn

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Hội sở Ngân hàng Quốc tế VIB	88.863.490.674	88.863.490.674
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Kỷ	22.736.000.000	25.146.000.000
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Vn	154.201.687.286	154.201.687.286
Vay ngắn hạn cá nhân	18.757.579.271	16.394.259.799
Ngân hàng TM CP Quân Đội	15.338.457.710	17.838.457.710
Ngân hàng TM CP Đại Dương	2.000.000.000	2.000.000.000
Các tổ chức khác	1.595.540.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	22.357.625.840	15.460.685.836
	325.850.380.781	319.904.581.305

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế TNDN	1.791.386.196	2.335.766.338
Thuế thu nhập cá nhân	1.520.898.523	1.526.854.870
	3.312.284.719	3.862.621.208

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX- PVC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

14 Các khoản phải trả phải nộp dài hạn khác

(*) Đây là khoản tiền tạm ứng vốn Công ty nhận được từ một ngân hàng thương mại trong nước theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký kết giữa Công ty và ngân hàng thương mại này để tài trợ một dự án xây dựng của Công ty

15 Vay dài hạn

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Vn (i)	1.593.854.061	8.980.394.065
Ngân hàng VP Bank	-	444.000.000
	1.593.854.061	9.424.394.065

- (i) Thể hiện các khoản vay từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 49/TDĐT- BL-TH/TD10 và 03/TDĐT-TH/TD10. Khoản tín dụng này được giải ngân bằng Đồng Việt Nam với số tiền tối đa lần lượt là 43.000.000.000 VND, 23.800.280.000 VND và thời hạn tối đa lần lượt là 48 tháng, 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 49/TDĐT-BL-TH/TD10 có tài sản đảm bảo và lãi suất thay đổi được thông báo tại thời điểm giải ngân. Lãi suất của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 03/TDĐT-TH/TD10 được xác định bằng lãi suất tham chiếu (+3,5%/năm) được giới hạn bởi lãi suất cho vay tối thiểu và tối đa theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi và gốc được thanh toán 3 tháng/ lần.

17. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2013		01/01/2013	
	Số CP	VND	Số CP	VND
Vốn cổ phần được duyệt				
Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	300.000.000.000	30.000.000	300.000.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	300.000.000.000	30.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	300.000.000.000	30.000.000	300.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 đồng. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như sau đối với tài sản còn lại của Công ty.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX- PVC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

16. Báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn [góp /cổ phần] VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế) VND	Tổng cộng vốn chủ sở hữu VND
Số dư ngày 01 tháng 01 năm 2012	300.000.000.000	15.069.800.000	2.195.093.830	1.123.204.630	6.953.540.257	325.341.638.717
Vốn góp/ vốn cổ phần	-	-	-	-	(43.455.599.918)	(43.455.599.918)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	1.043.031.039	-	(1.043.031.039)	-
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần	-	-	-	-	(258.000.000)	(258.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 01 tháng 01 năm 2013	300.000.000.000	15.069.800.000	3.238.124.869	1.123.204.630	(37.803.090.700)	281.628.038.799
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(28.556.405.240)	(28.556.405.240)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	-
Các biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	4.601.981	4.601.981
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2013	300.000.000.000	15.069.800.000	3.238.124.869	1.123.204.630	(66.354.893.959)	253.076.235.540

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX- PVC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu bán hàng cung cấp dịch vụ và xây lắp	91.211.224.874	192.226.937.523
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.659.260.530	3.088.420.381
	92.870.485.404	195.315.357.904

19. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn bán hàng cung cấp dịch vụ và xây lắp	84.203.851.796	184.788.278.681
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.469.444.044	3.785.220.095
	92.673.295.840	188.573.498.776

20. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.011.765.024	9.773.076.660
Cổ tức lợi nhuận được chia	374.630.137	
	5.386.395.161	9.773.076.660

21 Chi phí tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền vay	24.089.941.741	37.300.996.864
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		
Chi phí tài chính khác	264.430.000	(580.000.000)
	24.354.371.741	36.720.996.864

Ngày 12 tháng 11 năm 2013

Người lập



Nguyễn Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kim Hạnh

P. Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Thịnh

