

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH CỬU

319 Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

01 - 02

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

03 - 04

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

- BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

05 - 06

- BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

07

- BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

08

- BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

09 - 22



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH CỬU trình bày báo cáo tài chính hàng năm của mình cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Tư cách pháp nhân

Công ty Cổ phần Vĩnh Cửu (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ TNHH sang cổ phần từ ngày 31/07/2006 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 19/03/2010, số ĐKKD mới : 0301444721

Trụ sở chính Công ty đặt tại 319 Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Tp HCM.

Tên, địa chỉ chi nhánh:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Vĩnh Cửu Tại Hà Nội

Địa chỉ : Nhà BT3-6, Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Vĩnh Cửu

Địa chỉ : 142 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Tp Hồ Chí Minh.

- Nhà máy - Công ty Cổ phần Vĩnh Cửu

Địa chỉ : Cụm Công Nghiệp dúc 47, Xã Tam Phước, Tp Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

- Chi Nhánh Công ty Cổ phần Vĩnh Cửu Tại Cần Thơ

Địa chỉ : Khu Vực 2, Phường Ba Láng, Quận Cái Răng, Thành Phố Cần Thơ.

- Chi Nhánh Công ty Cổ phần Vĩnh Cửu Tại Đà Nẵng

Địa chỉ : 338 Điện Biên Phủ, Quận Thanh Khê, Tp Đà Nẵng.

Vốn

Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng chẵn).

Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301444721 thay đổi lần 8 ngày 19 tháng 03 năm 2010 gồm:

- Sản xuất vật liệu xây dựng bằng xi măng và thạch cao phục vụ cho trang trí nội thất;
- Mua bán hàng trang trí nội thất, ngoại thất;
- Thi công tượng mỹ thuật;
- Sản xuất, mua bán hàng trang trí bằng nhựa, composite;
- Mua bán hoa, cây kiểng, cá cảnh, tiểu cảnh, non bộ;
- Thi công trang trí nội thất, ngoại thất, sân vườn, công viên, khu vui chơi;
- Khai thác, chế biến, mua bán đá xây dựng, đá mỹ nghệ (không khai thác, chế biến tại trụ sở);
- Sản xuất, mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, nhựa, composite (không tái chế phế thải, chế biến gỗ, sản xuất gốm sứ thủy tinh, gia công cơ khí, xi mạ điện, sơn hàn tại trụ sở);
- Xây dựng : dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, giao thông;
- Sản xuất vật liệu xây dựng bằng xi măng, thạch cao (không sản xuất tại trụ sở);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh phát triển khu du lịch (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng rừng, cây công nghiệp, khai thác, chế biến khoáng sản, chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động tại trụ sở);
- Đầu tư xây dựng, khai thác thủy điện;
- Thiết kế kiến trúc, công trình dân dụng và công nghiệp.

Kết quả hoạt động kinh doanh

Trong năm 2013 hoạt động kinh doanh của Công ty bị lỗ. Chi tiết được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

Hội đồng quản trị, Ban Điều hành Công ty và Ban kiểm soát

Thành viên của Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm Soát Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 và đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Vui

Ông Trần Văn Tựu

Ông Đinh Bảo Anh

Chủ tịch hội đồng quản trị

Thành viên hội đồng quản trị

Thành viên hội đồng quản trị

Ban Điều hành Công ty

Ông Nguyễn Vui

Ông Nguyễn Văn Tú

Bà Đặng Thị Tú

Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc

Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Bà Sý Suy Mỹ

Bà Đặng Thị Tú

Bà Nguyễn Thị Hồng Mai

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Lợi ích của các thành viên Ban Điều hành

Không có thành viên Ban Điều hành nào được thụ hưởng hay có quyền thụ hưởng bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài các lợi ích bao gồm các khoản tiền lương, tiền thù lao đã nhận hay các khoản phải trả, phải thu của Ban Điều hành được trình bày trong báo cáo tài chính, bởi một thỏa thuận nào đó được lập bởi CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH CỬU, các công ty có liên quan đến Ban Điều hành hay với những Công ty có liên quan đến các lợi ích về tài chính.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán và lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán, lập Báo cáo tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh thêm trong Báo cáo tài chính.

Phê chuẩn báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính sau kiểm toán đã được Ban Điều hành Công ty phê chuẩn.

Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TƯ VẤN ĐỘC LẬP (IAC) đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Vĩnh Cửu.

Công bố trách nhiệm của Ban Điều hành Công ty đối với báo cáo tài chính

Chúng tôi chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính đính kèm với nội dung của các báo cáo này đã được soạn thảo đúng đắn và phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho cho năm tài chính kết thúc vào thời điểm trên. Các báo cáo tài chính của Công ty được soạn lập theo quy ước giá gốc, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

TP Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 05 năm 2014

Tổng giám đốc



Nguyễn Vui

Số: 3060/HĐKT-IAC

TP Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 05 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH CỬU

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH CỬU**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH CỬU (sau đây gọi là “Công ty”), được lập ngày 22/05/2014 từ trang 05 đến trang 22, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tính 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH CỬU 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 Việt Nam và những quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ CỦA KIỂM TOÁN VIÊN
CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

KIỂM TOÁN VIÊN ĐIỀU HÀNH



MAI THANH GIANG - CPA

GCN Đăng ký hành nghề Kiểm toán

Số: 0844-2013-033-1

CTY TNHH KIỂM TOÁN TƯ VẤN ĐỘC LẬP
TỔNG GIÁM ĐỐC



MAI THANH HIẾU - CPA

GCN Đăng ký hành nghề Kiểm toán

Số: 0129-2013-033-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		62,813,759,175	58,184,646,576
Tiền & các khoản tương đương tiền	110		490,220,584	514,406,284
Tiền	111	V.01	490,220,584	514,406,284
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.02	16,850,313,564	13,425,105,338
Phải thu của khách hàng	131		4,766,904,769	5,433,378,148
Trả trước cho người bán	132		721,799,792	837,082,930
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		6,767,155,968	2,810,937,308
Các khoản phải thu khác	135		4,594,453,035	4,343,706,952
Hàng tồn kho	140	V.03	29,175,204,296	27,193,176,299
Hàng tồn kho	141		29,175,204,296	27,193,176,299
Tài sản ngắn hạn khác	150	V.04	16,298,020,731	17,051,958,655
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		9,595,055,727	11,036,778,474
Thuế GTGT được khấu trừ	152		82,137,727	82,137,727
Tài sản ngắn hạn khác	158		6,620,827,277	5,933,042,454
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		36,847,397,568	38,699,971,615
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		31,811,850,593	33,098,295,622
TSCĐ hữu hình	221	V.05	17,156,084,924	18,312,667,055
Nguyên giá	222		29,432,981,659	29,478,365,697
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12,276,896,735)	(11,165,698,642)
TSCĐ thuê tài chính	224	V.06	245,331,272	291,070,999
Nguyên giá	225		349,285,197	349,285,197
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(103,953,925)	(58,214,198)
TSCĐ vô hình	227	V.07	13,426,256,534	13,510,379,705
Nguyên giá	228		13,914,243,002	13,914,243,002
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(487,986,468)	(403,863,297)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	984,177,863	984,177,863
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		5,035,546,975	5,601,675,993
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	4,990,246,975	5,556,375,993
Tài sản dài hạn khác	268		45,300,000	45,300,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		99,661,156,743	96,884,618,191



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NỢ PHẢI TRẢ	300		71,363,516,718	63,271,636,720
Nợ ngắn hạn	310		60,892,716,718	63,068,692,914
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10	41,104,535,988	48,397,291,911
Phải trả cho người bán	312	V.11	4,432,148,340	3,710,693,241
Người mua trả tiền trước	313	V.12	4,410,173,358	2,064,817,673
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	2,475,936,269	2,234,658,491
Phải trả công nhân viên	315		1,496,542,826	1,494,146,609
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	319	V.14	6,996,736,937	5,167,084,989
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(23,357,000)	-
Nợ dài hạn	330		10,470,800,000	202,943,806
Vay và nợ dài hạn	334	V.15	10,470,800,000	202,943,806
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		28,297,640,025	33,612,981,471
Vốn chủ sở hữu	410	V.16	28,297,640,025	33,612,981,471
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		40,000,000,000	40,000,000,000
Quỹ đầu tư phát triển	417		219,172,992	219,172,992
Quỹ dự phòng tài chính	418		161,469,611	161,469,611
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		27,810,607	27,810,607
Lợi nhuận chưa phân phối	420		(12,110,813,185)	(6,795,471,739)
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		99,661,156,743	96,884,618,191

Đặng Thị Tú
 Kế toán trưởng

Nguyễn Vui
 Tổng giám đốc



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	46,404,581,149	44,875,108,605
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.02	82,690,076	184,647,410
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.03	46,321,891,073	44,690,461,195
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	26,801,612,899	25,801,183,206
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		19,520,278,174	18,889,277,989
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	41,163,877	22,220,388
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	8,001,688,174	8,735,565,568
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		7,998,864,711	8,716,300,535
8. Chi phí bán hàng	24	VI.07	8,858,605,278	9,254,916,028
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.08	8,424,996,005	9,795,234,368
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		(5,723,847,406)	(8,874,217,587)
11. Thu nhập khác	31	VI.09	455,941,960	511,203,973
12. Chi phí khác	32	VI.10	47,436,001	432,458,124
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		408,505,959	78,745,849
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(5,315,341,447)	(8,795,471,738)
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(5,315,341,447)	(8,795,471,738)



TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 05 năm 2014

Đặng Thị Tú
Kế toán trưởng

Nguyễn Vui
Tổng giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
NĂM 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	47,135,489,911	45,542,120,023
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(26,766,726,551)	(25,394,153,169)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(11,032,332,777)	(14,680,576,685)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(4,953,915,021)	(6,058,000,994)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05	(68,140,422)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2,496,703,512	6,850,707,830
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(9,375,964,869)	(12,473,741,536)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	20	(2,564,886,217)	(6,213,644,531)
II - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(11,389,090)	(219,508,455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(291,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	292,842,865	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5,146,471	6,131,735
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(4,399,754)	(213,376,720)
III - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	25,421,681,069	67,433,415,355
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(22,876,580,798)	(61,065,063,444)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2,545,100,271	6,368,351,911
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	(24,185,700)	(58,669,340)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	514,406,284	573,075,624
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	490,220,584	514,406,284

uue

Đặng Thị Tú
Kế toán trưởng



Nguyễn Vui
Tổng giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vĩnh Cửu (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ TNHH sang cổ phần từ ngày 31/07/2006 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 19/03/2010, số ĐKKD mới : 0301444721

Trụ sở chính Công ty đặt tại 319 Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Tp HCM.

Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng chẵn).

2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301444721 thay đổi lần 8 ngày 19 tháng 03 năm 2010 gồm:

- Sản xuất vật liệu xây dựng bằng xi măng và thạch cao phục vụ cho trang trí nội thất;
- Mua bán hàng trang trí nội thất, ngoại thất;
- Thi công tượng mỹ thuật;
- Sản xuất, mua bán hàng trang trí bằng nhựa, composite;
- Mua bán hoa, cây kiểng, cá cảnh, tiểu cảnh, non bộ;
- Thi công trang trí nội thất, ngoại thất, sân vườn, công viên, khu vui chơi;
- Khai thác, chế biến, mua bán đá xây dựng, đá mỹ nghệ (không khai thác, chế biến tại trụ sở);
- Sản xuất, mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, nhựa, composite (không tái chế phế thải, chế biến gỗ, sản xuất gốm sứ thủy tinh, gia công cơ khí, xi mạ điện, sơn hàn tại trụ sở);
- Xây dựng : dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, giao thông;
- Sản xuất vật liệu xây dựng bằng xi măng, thạch cao (không sản xuất tại trụ sở);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh phát triển khu du lịch (không hoạt động tại trụ sở);
- Trồng rừng, cây công nghiệp, khai thác, chế biến khoáng sản, chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động tại trụ sở);
- Đầu tư xây dựng, khai thác thủy điện;
- Thiết kế kiến trúc, công trình dân dụng và công nghiệp.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị sử dụng Đồng Việt Nam trong hạch toán kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài Chính và các thông tư hướng dẫn có liên quan.

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

Chế độ kế toán áp dụng: Doanh nghiệp thực hiện công tác kế toán theo Hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài Chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Vì vậy, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và chế độ Kế toán Việt Nam.

3. **Hình thức sổ kế toán áp dụng:** Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của Công ty được soạn lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo tài chính được soạn thảo theo nguyên tắc giá gốc

2. **Nguyên tắc xác định các khoản tiền**

Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Cuối quý, cuối niên độ: Công ty đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ được xử lý kế toán theo thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 10 tháng 12 năm 2012.

3. **Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho**

a. **Nguyên tắc ghi nhận tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

b. **Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:**

Bình quân gia quyền

c. **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:**

Kê khai thường xuyên

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

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo Thông tư 228/2009/TT - BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính (thay thế Thông tư số 13/2006/TT-BTC ngày 27/02/2006)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

4. Các khoản phải thu thương mại, các khoản phải thu khác và cách thức lập dự phòng nợ phải thu khó đòi**a. Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu - VAS 14 về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh

Các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ đã được xem xét, phê duyệt.

b. Lập dự phòng phải thu khó đòi

Chi phí dự phòng phát sinh được hạch toán vào "Chi phí quản lý doanh nghiệp" trong kỳ. Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thì mức trích dự phòng rủi ro theo hướng dẫn của thông tư số 228/2009/TT -BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009.

Trong kỳ đơn vị chưa tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo đúng quy định hiện hành.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**a. TSCĐ hữu hình**

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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 và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được tính vào giá trị tài sản, chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi (lỗ) nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được thể hiện theo nguyên giá. Nguyên giá này bao gồm chi phí xây dựng, giá trị máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang không được tính khấu hao cho đến khi các tài sản có liên quan được hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình:

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo thời gian quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài Chính, cụ thể như sau:

Loại TSCĐ	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 40
Máy móc thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05

b. TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất dài hạn (không trích khấu hao) và phần mềm kế toán (thời gian khấu hao 05 năm)

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước dài hạn

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

- Chi phí thành lập;
- Chi phí trước hoạt động/chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm chi phí đào tạo);
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

- Chi phí chạy thử có tài, sản xuất thử;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn;
- Chi phí nghiên cứu, chi phí sửa chữa tài sản phát sinh quá lớn;

7. Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Nợ phải trả được ghi nhận khi có đủ điều kiện chắc chắn là doanh nghiệp sẽ phải dùng một lượng tiền chi ra để trang trải cho những nghĩa vụ hiện tại và khoản nợ phải trả đó phải xác định một cách đáng tin cậy.

8. Trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Quỹ trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp được tính toán và trích lập theo Luật Bảo Hiểm Xã Hội và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

b. Doanh thu Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

c. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành;
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

d. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Lãi vay thuê tài chính;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính bao gồm thuế thu nhập phải trả trong năm và thuế thu nhập hoãn lại;

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành thể hiện số thuế phải nộp trong năm tài chính theo thuế suất được áp dụng vào ngày kết thúc năm tài chính và bất kỳ bút toán điều chỉnh đối với số thuế phải nộp của năm trước;

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm;

Công ty chưa thực hiện quyết toán với cơ quan thuế, sau khi quyết toán nếu có sự chênh lệch Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh theo số liệu của cơ quan thuế.

13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính : VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013	31/12/2012
Tiền mặt tại quỹ	249,995,303	34,303,657
Tiền gửi ngân hàng	240,225,281	480,102,627
Tổng cộng	490,220,584	514,406,284

2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2013	31/12/2012
a. Phải thu khách hàng	4,766,904,769	5,433,378,148
Công ty TNHH MTV TM & XD Trung Âu	129,607,372	129,607,372
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	272,299,989	521,530,281
Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	-	104,545,005
Công ty CP Kim Cương	200,000,000	200,000,000
Công ty TNHH MTV XD TM - XNK Vân Sơn	121,953,438	149,640,048
Công viên Văn Hóa Giá Rai	213,468,454	213,468,454
DNTN TM Lê Hà	146,142,330	146,142,330

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2013**

Công ty CP Tư Vấn TMDV Địa Ốc Hoàng Quân	537,773,500	537,773,500
Công ty TNHH XD Trung Quốc (Đông Nam Á)	76,204,860	254,016,200
US Hifi	235,674,883	235,674,883
S3 Investment Co., LTD	144,820,216	144,820,216
Công ty TNHH MTV DLGT Thiên Đường Bảo Sơn	68,704,950	68,604,950
Công ty TNHH Nội Thất Nét Mới - Anh Tuấn Hải Dương	190,913,604	190,913,604
Công ty TNHH TM SCG	298,314,040	-
Các khách hàng khác	2,131,027,133	2,536,641,305
b. Trả trước cho nhà cung cấp	721,799,792	837,082,930
Nguyễn Anh Tài	128,259,719	128,259,719
Nguyễn Minh Quang	72,000,000	108,000,000
Nguyễn Trọng Linh	47,881,949	47,881,949
Các nhà cung cấp khác	473,658,124	552,941,262
c. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	6,767,155,968	2,810,937,308
Công ty CP Tập Đoàn Mặt Trời	-	597,658,188
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Việt Nam	750,000,000	750,000,000
Công ty CP TM Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Sài Gòn	477,244,800	-
Công ty CP ĐT và PT Địa Ốc Hoàng Gia	145,000,000	-
Công ty TNHH XD - DVKT Viễn Đông	185,157,291	-
Công ty CP ĐT và PT Địa Ốc thành phố Hoàng Gia	3,213,262,394	-
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Nam Sài Gòn	1,671,749,400	-
Khác	324,742,083	1,463,279,120
d. Các khoản phải thu khác	4,594,453,035	4,343,706,952
Phải thu về cổ phần hóa	341,640,989	341,640,989
Phải thu khác	4,252,812,046	4,002,065,963
Điều chỉnh sổ sách tại chi nhánh Hà Nội	1,007,375,609	1,007,375,609
Nguyễn Văn Bức (bán xe ford cho Công ty)	363,187,933	363,187,933
Phòng thiết kế thi công (chi phí chưa hoàn chứng từ)	1,317,750,515	1,317,750,515
Thuế GTGT đã đề nghị hoàn từ TNHH chuyển sang	880,339,399	880,339,399
Các đối tượng khác	684,158,590	433,412,507
Tổng cộng	16,850,313,564	13,425,105,338
3. Hàng tồn kho	31/12/2013	31/12/2012
Nguyên liệu, vật liệu	1,446,720,346	1,271,876,915
Công cụ, dụng cụ	1,496,009,905	1,441,673,377
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	19,519,036,895	16,294,282,284
Thành phẩm	5,070,641,830	6,218,406,344
Hàng hoá	1,469,418,485	1,793,560,544
Hàng gửi đi bán	173,376,835	173,376,835
Cộng giá gốc hàng tồn kho	29,175,204,296	27,193,176,299
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được	29,175,204,296	27,193,176,299

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

4. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	31/12/2012
Tài sản thiếu chờ xử lý	3,925,920,811	3,757,324,670
Thuế GTGT được khấu trừ	82,137,727	82,137,727
Tạm ứng	2,596,906,466	2,054,379,366
Chi phí trả trước ngắn hạn	9,595,055,727	11,036,778,474
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	98,000,000	121,338,418
Tổng cộng	16,298,020,731	17,051,958,655

5. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nhà cửa	16,039,411,133	-	29,866,500	16,009,544,633
Máy móc thiết bị	8,024,819,114	162,357,067	577,964,700	7,609,211,481
Phương tiện vận tải	3,736,464,814	550,726,364	-	4,287,191,178
Thiết bị quản lý	1,677,670,636	-	150,636,269	1,527,034,367
Tổng	29,478,365,697	713,083,431	758,467,469	29,432,981,659

Khấu hao lũy kế

Nhà cửa	3,698,705,933	532,922,495	14,311,050	4,217,317,378
Máy móc thiết bị	4,109,702,814	469,500,544	193,037,231	4,386,166,127
Phương tiện vận tải	1,768,786,203	377,592,660	-	2,146,378,863
Thiết bị quản lý	1,588,503,692	89,166,944	150,636,269	1,527,034,367
Tổng	11,165,698,642	1,469,182,643	357,984,550	12,276,896,735

Giá trị còn lại

Nhà cửa	12,340,705,200			11,792,227,255
Máy móc thiết bị	3,915,116,300			3,223,045,354
Phương tiện vận tải	1,967,678,611			2,140,812,315
Thiết bị quản lý	89,166,944			-
Tổng	18,312,667,055			17,156,084,924

6. Tình hình tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính (TSCĐ thuê TC)

Nguyên giá	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Máy móc thiết bị	349,285,197			349,285,197
Tổng	349,285,197	-	-	349,285,197

Khấu hao lũy kế

Máy móc thiết bị	58,214,198	45,739,727		103,953,925
Tổng	58,214,198	45,739,727	-	103,953,925

Giá trị còn lại

Máy móc thiết bị	291,070,999			245,331,272
Tổng	291,070,999			245,331,272

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

7. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

Nguyên giá	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Quyền sử dụng đất	13,375,124,000	-	-	13,375,124,000
Phần mềm máy vi tính	539,119,002	-	-	539,119,002
Tổng	13,914,243,002	-	-	13,914,243,002

Khấu hao lũy kế

Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Phần mềm máy vi tính	403,863,297	84,123,171	-	487,986,468
Tổng	403,863,297	84,123,171	-	487,986,468

Giá trị còn lại

Quyền sử dụng đất	13,375,124,000			13,375,124,000
Phần mềm máy vi tính	135,255,705			51,132,534
Tổng	13,510,379,705			13,426,256,534

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013	31/12/2012
Mua sắm tài sản cố định	121,000,000	121,000,000
Xây dựng cơ bản dở dang	863,177,863	863,177,863
Tổng cộng	984,177,863	984,177,863

9. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Tại văn phòng	1,588,890,444	249,084,170	830,860,280	1,007,114,334
Tại nhà máy	3,730,858,408	1,766,789,552	1,981,988,106	3,515,659,854
Tại bộ phận kinh doanh bán hàng	236,627,141	425,098,773	194,253,127	467,472,787
Tổng Cộng	5,556,375,993	2,440,972,495	3,007,101,513	4,990,246,975

10. Vay ngắn hạn

	31/12/2013	31/12/2012
Vay ngắn hạn	40,767,192,182	47,951,071,911
Ngân hàng TMCP Phát Triển nhà TP.HCM	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	-	2,500,000,000
Ngân hàng TMCP Đại Á - SGD Đồng Nai (*)	31,587,192,182	31,941,071,911
Vay cá nhân (**)	9,180,000,000	13,510,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	337,343,806	446,220,000
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam - CN Tân Định	84,987,500	182,640,000
Ngân hàng Quốc tế VIB - Quận 2	10,400,000	124,320,000
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính ACB	74,316,306	89,220,000
Ngân hàng Sacombank CN Thăng Long - PGD Hoàng Cầu	33,240,000	50,040,000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	134,400,000	-
Tổng cộng	41,104,535,988	48,397,291,911

(*) Hợp đồng tín dụng số HM11/0138/SGD ngày 23/12/2011

Hạn mức : 30.000.000.000 VND

Thời hạn vay : 9 tháng kể từ ngày giải ngân

Lãi suất : theo từng khế ước nhận nợ

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động

Tài sản đảm bảo:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Nguyễn Vui và Phạm Thị Vân Kiều.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại 319 Xa Lộ Hà Nội, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Nguyễn Vui và Phạm Thị Vân Kiều.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại đường Giang Văn Minh, P.An Phú, Q.2, TP.HCM thuộc sở hữu Nguyễn Vui và Phạm Thị Vân Kiều.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại KCN Dốc 47 thuộc sở hữu của công ty.

() Chi tiết các khoản vay cá nhân**

	31/12/2013	31/12/2012
- Hồ Tấn Sanh	1,250,000,000	2,000,000,000
- Lê Chánh Trí	350,000,000	350,000,000
- Nguyễn Thị Xuân	200,000,000	200,000,000
- Nguyễn Văn Phẩm	500,000,000	600,000,000
- Phạm Thị Thanh Thúy	650,000,000	750,000,000
- Phạm Thị Vân Kiều	300,000,000	5,400,000,000
- Vũ Ngọc Dung	1,500,000,000	1,100,000,000
- Vũ Thị Xuân Nghi	200,000,000	500,000,000
- Vũ Văn Thìn	1,000,000,000	1,000,000,000
- Đào Chí Cường	1,300,000,000	1,610,000,000
- Nguyễn Văn Thụy	1,500,000,000	-
- Huỳnh Công Thuận	100,000,000	-
- Huỳnh Mỹ Phương	300,000,000	-
- Lê Văn Hiền	30,000,000	-
Tổng cộng	9,180,000,000	13,510,000,000

11. Phải trả người bán

	31/12/2013	31/12/2012
Công ty CP Đầu Tư & KD VLXD Fico	393,741,678	421,811,596
Công ty CP TM - XD Công Trình Việt	454,750,827	392,130,660

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

Công ty TNHH Thẻ Thao Đồng Tâm	200,000,000	200,000,000
Nguyễn Hoàng Minh	107,942,710	107,942,710
Chi nhánh DNTN Tân Hoàng Việt	113,460,341	179,835,961
Công ty TNHH Nhà Thành	17,270,000	17,325,000
Công ty TNHH XD - TM - TT Phúc Tiến	161,381,543	161,381,543
Cửa hàng Sơn Minh Hiếu	106,535,000	140,853,000
Hồ Dũng	-	119,795,377
Công ty TNHH SX TM DV Siêu Sáng	216,729,000	-
Các nhà cung cấp khác	2,660,337,241	1,969,617,394
Tổng cộng	4,432,148,340	3,710,693,241

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2013	31/12/2012
Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	-	32,209,562
Công ty Nét Mới	90,132,000	90,132,000
Công ty TNHH Viễn Hoàng	71,827,201	241,827,201
Công ty Shoken (Shanghai) International Trading	-	341,943,395
Owas Design Oy	95,557,093	185,976,072
S.A.M.E Consultants PTY	-	71,880,750
Công ty CP TM ĐT-XD Phát Triển Sài Gòn	144,477,560	-
Công ty CP ĐT&PT Địa Ốc Thành Phố Hoàng Gia	1,995,114,576	502,884,105
Công ty CP PT ĐT Nam Sài Gòn	868,604,912	-
Công ty CP ĐT&PT VietSun	220,000,000	-
Các khách hàng khác	924,460,016	597,964,588
Tổng cộng	4,410,173,358	2,064,817,673

13. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

	31/12/2013	31/12/2012
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1,378,010,002	1,185,469,676
Thuế thu nhập doanh nghiệp	625,356,729	693,497,151
Thuế thu nhập cá nhân	472,569,538	355,691,664
Tổng cộng	2,475,936,269	2,234,658,491

14. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	31/12/2012
Tài sản thừa chờ xử lý	160,870,198	111,297,429
Kinh phí công đoàn	682,966,171	514,939,183
Bảo hiểm xã hội, y tế	2,708,306,978	1,962,678,284
Bảo hiểm thất nghiệp	235,291,239	189,546,185
Phải trả cổ phần hóa	603,960,534	605,940,232
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2,605,341,817	1,782,683,676
Tổng cộng	6,996,736,937	5,167,084,989

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

15. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013	31/12/2012
Vay dài hạn	10,470,800,000	128,627,500
Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam	-	84,987,500
Ngân hàng Quốc Tế VIB - Quận 2	-	10,400,000
Ngân hàng Sacombank CN Thăng Long	-	33,240,000
Ngân hàng TMCP Kiên Long - CN Sài Gòn (a)	220,800,000	-
Phạm Thị Vân Kiều	10,250,000,000	-
Nợ dài hạn	-	74,316,306
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính ACB	-	74,316,306
Tổng cộng	10,470,800,000	202,943,806

(a) Hợp đồng số 0285-13/HĐTD ngày 12/08/2013, mục đích vay: mua xe ô tô phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 36 tháng, lãi suất vay theo điều chỉnh của ngân hàng. Tài sản đảm bảo thế chấp chiếc xe ô tô hiệu Ford.

16. Tình hình góp vốn điều lệ

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Xem phụ lục 01)

b. Cổ phiếu

	31/12/2013	31/12/2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40,000,000	40,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4,000,000	4,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	4,000,000	4,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4,000,000	4,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	4,000,000	4,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ 1 cổ phiếu

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

Đơn vị tính : VND

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	46,404,581,149	44,875,108,605
Doanh thu bán hàng hóa	1,842,914,602	2,166,784,467
Doanh thu bán thành phẩm	34,898,533,429	32,850,709,009
Doanh thu dịch vụ thiết kế, thi công	9,663,133,118	9,857,615,129

2. Các khoản giảm trừ doanh thu:

Hàng bán bị trả lại	82,690,076	184,647,410
	82,690,076	184,647,410

3. Doanh thu thuần

	46,321,891,073	44,690,461,195
--	-----------------------	-----------------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2013****4. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1,280,877,345	1,557,489,365
Giá vốn của thành phẩm đã bán	21,785,045,305	21,968,151,682
Giá vốn của dịch vụ thiết kế, thi công	3,735,690,249	2,275,542,159
Tổng cộng	26,801,612,899	25,801,183,206

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	5,041,617	5,919,254
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	36,122,260	16,301,134
Tổng cộng	41,163,877	22,220,388

6. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7,998,864,711	8,716,300,535
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2,823,463	19,265,033
Tổng cộng	8,001,688,174	8,735,565,568

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	3,827,200,202	4,348,607,935
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	831,162,048	730,834,079
Chi phí khấu hao TSCĐ	109,689,034	118,401,120
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,001,440,551	1,235,767,514
Chi phí bằng tiền khác	3,089,113,443	2,821,305,380
Tổng cộng	8,858,605,278	9,254,916,028

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	3,700,625,323	4,776,094,917
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	312,752,386	401,187,470
Chi phí công cụ, đồ dùng	237,247,095	178,182,020
Chi phí khấu hao TSCĐ	634,457,519	832,663,939
Thuế, phí lệ phí	95,169,995	86,622,416
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	727,681,444	755,009,610
Chi phí bằng tiền khác	2,717,062,243	2,765,473,996
Tổng cộng	8,424,996,005	9,795,234,368

9. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý TSCĐ	204,865,000	318,181,818
Thu nhập khác	251,076,960	193,022,155
Tổng cộng	455,941,960	511,203,973

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

10. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý TSCĐ	7,120,016	239,021,544
Chi khác	40,315,985	193,436,580
Tổng cộng	47,436,001	432,458,124

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2013**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán, lập Báo cáo tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh thêm trong Báo cáo tài chính.

2. Một số chỉ số đánh giá tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn		
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản (%)		
- Tài sản dài hạn / Tổng Tài sản	36.97%	39.94%
- Tài sản ngắn hạn / Tổng Tài sản	63.03%	60.06%
1.2 Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)		
- Nợ phải trả / Tổng Nguồn vốn	71.61%	65.31%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng Nguồn vốn	28.39%	34.69%
2. Khả năng thanh toán		
2.1 Khả năng thanh toán hiện hành (lần)	1.40	1.53
2.2 Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (lần)	1.03	0.92
2.3 Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0.01	0.01

3. Những thông tin khác

Công ty chưa thực hiện loại trừ các giao dịch nội bộ liên quan đến khoản mục doanh thu và giá vốn trên Bảng xác định kết quả kinh doanh

4. Thông tin so sánh

Số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.



Đặng Thị Tú
Kế toán trưởng



Nguyễn Vui
Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH CỬU
319 Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM

PHỤ LỤC 01 : VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình biến động nguồn vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	40,000,000,000	-	219,172,992	78,456,859	27,810,607	2,356,484,424	42,681,924,882
Tăng trong năm trước	-	-	-	83,012,752	-	-	83,012,752
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	(8,795,471,738)	(8,795,471,738)
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	(356,484,425)	(356,484,425)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm	-	-	-	-	-	-	-
Nộp thuế TNDN	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	40,000,000,000	-	219,172,992	161,469,611	27,810,607	(6,795,471,739)	33,612,981,471
Số dư đầu năm nay	40,000,000,000	-	219,172,992	161,469,611	27,810,607	(6,795,471,739)	33,612,981,471
Tăng trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	(5,315,341,447)	(5,315,341,447)
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Nộp thuế TNDN	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	40,000,000,000	-	219,172,992	161,469,611	27,810,607	(12,110,813,186)	28,297,640,025

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 05 năm 2014



Đặng Thị Tú
Kế toán trưởng

Nguyễn Vui
Tổng giám đốc



