

TỔNG CÔNG TY CP XNK VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
CÔNG TY CP VINACONEX 21



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**QUÝ IV NĂM 2014**

**Báo cáo gồm:**

- |                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| • Bảng cân đối kế toán          | Mẫu số: B 01 – DN |
| • Báo cáo kết quả kinh doanh    | Mẫu số: B 02 – DN |
| • Báo cáo lưu chuyển tiền tệ    | Mẫu số: B 03 – DN |
| • Thuyết minh báo cáo tài chính | Mẫu số: B 09 – DN |

Hà Đông, Tháng 02/2015

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>294.051.540.413</b>	<b>335.573.016.456</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5.338.692.053</b>	<b>13.701.161.143</b>
1. Tiền	111	V.01	4.038.692.053	12.401.161.143
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.300.000.000	1.300.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>144.840.033.755</b>	<b>126.962.985.195</b>
1. Phải thu khách hàng	131		115.212.489.051	101.652.869.999
2. Trả trước cho người bán	132		18.926.115.036	24.216.469.978
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	11.585.680.653	1.977.896.203
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(884.250.985)	(884.250.985)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>135.406.945.504</b>	<b>185.365.039.554</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.04	135.406.945.504	185.365.039.554
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.465.869.101</b>	<b>9.543.830.564</b>
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	281.888.883
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	8.465.869.101	9.261.941.681
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>49.807.297.727</b>	<b>51.475.182.648</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10.931.650.000</b>	<b>6.931.650.000</b>
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.07	10.931.650.000	6.931.650.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>37.858.962.302</b>	<b>42.494.225.879</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	37.740.780.484	42.494.225.879
- Nguyên giá	222		70.490.914.744	70.490.914.744
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(32.750.134.260)	(27.996.688.865)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09	-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	118.181.818	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.016.685.425</b>	<b>2.049.306.769</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	1.016.685.425	2.049.306.769
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>343.858.838.140</b>	<b>387.048.199.104</b>

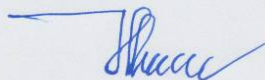


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014  
 (Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2014	01/01/2014
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>305.006.526.713</b>	<b>349.537.824.692</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>291.406.244.346</b>	<b>287.797.413.324</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	83.084.257.620	114.037.480.394
2. Phải trả người bán	312		81.856.625.620	94.475.468.040
3. Người mua trả tiền trước	313		17.191.057.887	7.414.267.400
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	32.342.089.396	30.762.283.371
5. Phải trả người lao động	315		6.321.548.093	12.447.966.905
6. Chi phí phải trả	316	V.17	1.373.329.445	1.020.123.778
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	69.200.931.548	27.347.658.531
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		36.404.737	292.164.905
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>13.600.282.367</b>	<b>61.740.411.368</b>
3. Phải trả dài hạn khác	333		3.000.000	48.139.947.183
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	13.597.282.367	13.597.282.367
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	3.181.818
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>38.852.311.427</b>	<b>37.510.374.412</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>38.852.311.427</b>	<b>37.510.374.412</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		17.000.000.000	17.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.300.000.000	3.300.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		12.236.667.938	12.236.667.938
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.487.647.530	2.364.957.800
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.827.995.959	2.608.748.674
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>343.858.838.140</b>	<b>387.048.199.104</b>

Người lập biểu  
 (Ký, họ tên)



Kế toán trưởng  
 (Ký, họ tên)



Lập, ngày 05 tháng 02 năm 2015

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
 Nguyễn Huy Cường

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 02 - DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

PHẦN I: LÃI LỖ

Quý IV năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIV/2014	QIV/2013	Lũy kế QIV/2014	Lũy kế QIV/2013
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	151.243.719.464	78.556.183.263	242.559.800.835	201.891.440.133
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.26	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.27	151.243.719.464	78.556.183.263	242.559.800.835	201.891.440.133
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	140.785.011.375	68.512.374.062	222.891.651.129	182.144.391.647
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10.458.708.089	10.043.809.201	19.668.149.706	19.747.048.486
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	29.621.047	37.212.456	180.169.620	243.313.797
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	2.131.114.113	3.444.651.804	8.219.809.025	10.955.255.474
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.131.114.113	3.444.651.804	8.219.809.025	10.955.255.474
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.31	2.527.187.645	1.615.944.882	9.427.155.623	8.568.573.613
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		5.830.027.378	5.020.424.971	2.201.354.678	466.533.196
11. Thu nhập khác	31		6.037.203	288.176.132	6.049.126	288.226.139
12. Chi phí khác	32		214.382.421	195.034.400	326.062.023	460.320.689
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(208.345.218)	93.141.732	(320.012.897)	(172.094.550)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.621.682.160	5.113.566.703	1.881.341.781	294.438.646
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.32	461.960.900	171.748.916	474.893.130	171.748.916



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 02 - DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC)

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

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

PHẦN I: LÃI LỖ

Quý IV năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	QIV/2014	QIV/2013	Lũy kế QIV/2014	Lũy kế QIV/2013
			VND	VND	VND	VND
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.159.721.260	4.941.817.787	1.406.448.651	122.689.730
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		3.035	2.907	827	72

V.V.D

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP**  
PHẦN II - TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NHÀ NƯỚC  
Quý IV năm 2014

Chỉ tiêu	Mã số	Số còn phải nộp đầu năm	Số phát sinh trong kỳ				Đơn vị tính: VND		Số còn phải nộp cuối kỳ
			Số phát sinh trong kỳ		Lũy kế		Số đã nộp	Số còn phải nộp cuối kỳ	
			Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Số đã nộp			
<b>I/ Thuế</b>	<b>10</b>	<b>30.762.283.371</b>	<b>10.481.819.546</b>	<b>8.902.013.521</b>	<b>10.481.819.546</b>	<b>8.902.013.521</b>	<b>8.902.013.521</b>	<b>32.342.089.396</b>	
1. Thuế GTGT phải nộp	11	26.878.391.470	9.796.669.512	7.991.084.101	9.796.669.512	7.991.084.101	7.991.084.101	28.683.976.881	
Trong đó: Thuế GTGT của hàng	12								
2. Thuế tiêu thụ đặc biệt	13								
3. Thuế xuất nhập khẩu	14								
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp	15	2.918.080.857	539.404.766	842.165.015	539.404.766	842.165.015	842.165.015	2.615.320.608	
5. Thuế thu nhập cá nhân	16	3.718.247						3.718.247	
6. Thuế tài nguyên	17								
7. Thuế môn bài	18		6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000		
8. Thuế nhà đất	19		92.583.268	15.602.405	92.583.268	15.602.405	15.602.405	76.980.863	
9. Tiền thuế đất	20		47.162.000	47.162.000	47.162.000	47.162.000	47.162.000		
10. Các loại thuế khác	21	962.092.797						962.092.797	
<b>II/ Các khoản phải nộp khác</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
1. Các khoản phụ thu	31								
2. Các khoản phí, lệ phí	32								
3. Các khoản phải nộp khác	33								
<b>Tổng cộng</b>		<b>30.762.283.371</b>	<b>10.481.819.546</b>	<b>8.902.013.521</b>	<b>10.481.819.546</b>	<b>8.902.013.521</b>	<b>8.902.013.521</b>	<b>32.342.089.396</b>	

/s/ / - /

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**  
 Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội  
 Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
 PHẦN III: THUẾ GTGT ĐƯỢC KHẤU TRỪ, THUẾ GTGT ĐƯỢC HOÀN LẠI,  
 THUẾ GTGT ĐƯỢC GIẢM, THUẾ GTGT HÀNG BÁN NỘI ĐỊA  
 Quý IV năm 2014

Chi tiêu	Mã số	Số tiền	
		Kỳ này	Lũy kế
<b>I. Thuế GTGT được khấu trừ</b>			
1. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại đầu kỳ	10	281.888.883	x
2. Số thuế GTGT được khấu trừ phát sinh	11	14.187.547.025	14.187.547.025
3. Số thuế GTGT đã được khấu trừ, đã hoàn lại, thuế GTGT hàng mua trả lại không được khấu trừ (12=13+14+15+16)	12	14.469.435.908	14.469.435.908
a. Số thuế GTGT đã khấu trừ	13	14.469.435.908	14.469.435.908
b. Số thuế GTGT đã hoàn lại	14		
c. Thuế GTGT của hàng mua trả lại, giảm giá hàng bán	15		
d. Thuế GTGT không được khấu trừ	16		
4. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại cuối kỳ	17	-	x
<b>II. Thuế GTGT được hoàn lại</b>			
1. Số thuế GTGT còn được hoàn lại đầu kỳ	20		
2. Số thuế GTGT được hoàn lại phát sinh	21		
3. Số thuế GTGT đã được hoàn lại	22		
4. Số thuế GTGT còn được hoàn lại cuối kỳ (23=20+21-22)	23		
<b>III. Thuế GTGT được giảm</b>			
1. Số thuế GTGT còn được giảm đầu kỳ	30		
2. Số thuế GTGT được giảm phát sinh	31		
3. Số thuế GTGT đã được giảm	32		
4. Số thuế GTGT còn được giảm cuối kỳ (33=30+31-32)	33		
<b>IV. Thuế GTGT của hàng bán nội địa</b>			
1. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp đầu kỳ	40	26.878.391.470	x
2. Số thuế GTGT đầu ra phát sinh	41	24.266.105.420	24.266.105.420
3. Số thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	42	14.469.435.908	14.469.435.908
4. Số thuế GTGT của hàng bán bị trả lại, bị giảm giá	43		
5. Số thuế GTGT được giảm trừ vào số thuế phải nộp	44		
6. Số thuế GTGT hàng bán nội địa đã nộp vào NSNN	45	7.991.084.101	7.991.084.101
7. Số thuế GTGT của hàng bán nội địa còn phải nộp cuối kỳ (46=40+41-42-43-44-45)	46	28.683.976.881	x

Đơn vị tính: VND

Số tiền  
 Kỳ này      Lũy kế

Người lập biểu  
 (Ký, họ tên)

Kế toán trưởng  
 (Ký, họ tên)

Lập, ngày 05 tháng 02 năm 2015

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
 Nguyễn Huy Cường



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
 Theo phương pháp gián tiếp  
 Quý IV năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	LK QIV/2014	LK QIV/2013
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>1.406.448.651</b>	<b>294.438.646</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		4.753.445.395	3.327.373.715
- Các khoản dự phòng	03		-	50.000.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(180.169.620)	(243.313.797)
- Chi phí lãi vay	06		8.219.809.025	10.955.255.474
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước khi thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>14.199.533.451</b>	<b>14.383.754.038</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(20.799.087.097)	61.157.994.002
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		49.958.094.050	(5.533.794.987)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(47.146.618.587)	(24.026.306.655)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.032.621.344	822.336.692
- Tiền lãi vay đã trả	13		(8.975.263.042)	(14.494.267.679)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(842.165.015)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		6.952.783.615	252.722.135
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.201.892.816)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(6.821.994.097)</b>	<b>32.562.437.546</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.987.183.993
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi 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		180.169.620	243.313.797
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>180.169.620</b>	<b>2.230.497.790</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		101.099.079.656	148.311.924.857

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21  
Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội  
Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 03 – DN  
(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC  
Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Quý IV năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	LK QIV/2014 VND	LK QIV/2013 VND
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(102.819.724.269)	(190.522.594.638)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(1.720.644.613)</b>	<b>(42.210.669.781)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(8.362.469.090)</b>	<b>(7.417.734.445)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>13.701.161.143</b>	<b>21.118.895.588</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>5.338.692.053</b>	<b>13.701.161.143</b>

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Lập, ngày 05 tháng 02 năm 2015

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Huy Cường*

11/2015

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

**Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội**

**Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014**

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Quý IV năm 2014**

### **I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 là Công ty Cổ phần, tên Công ty viết bằng tiếng Anh: VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY, viết tắt là VINACONEX 21 JSC tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000252 ngày 10/03/2005. Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 được thay đổi lần thứ 6 ngày 29/08/2013.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 thay đổi lần 6 ngày 29/08/2013 thì vốn điều lệ của Công ty là 17.000.000.000 đồng (Mười bảy tỷ đồng)

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng (mười ngàn đồng)

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

Các đơn vị trực thuộc:

+ *Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinaconex 21 - Xi nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng được thành lập ngày 21/12/2006, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 02 số 0500236902-001 ngày 08/05/2012 tại xã Cam Thượng, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội*

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

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh BĐS và sản xuất bột tổng thương phẩm

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

+ Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

+ Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;

+ Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch lữ hành; Vận chuyển hành khách du lịch;

+ Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư; máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước;

+ Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cầu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất;

+ Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;

Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà Vinaconex 21 Ba La, Phú La, Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại: 04.63256588

Fax: 04.63256588



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

**Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội**

**Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014**

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Quý IV năm 2014**

*(tiếp theo)*

### **4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

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

### **1. Kỳ kế toán:**

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

Kỳ kế toán này bắt đầu từ 01/01/2014 kết thúc ngày 31/12/2014

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

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

## **III Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng:**

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

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

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

### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

## **IV Các chính sách kế toán áp dụng**

### **1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

### **2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

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

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

### **3. Phương pháp ghi nhận và khấu hao TSCĐ**

#### **3.1. Tài sản cố định hữu hình:**

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

**Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội**

**Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014**

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Quý IV năm 2014**

*(tiếp theo)*

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

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

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

- Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	5 - 49
Máy móc thiết bị	5 - 7
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5 - 8
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

### **3.2. Tài sản cố định thuê tài chính:**

### **3.3. Tài sản cố định vô hình:**

#### **4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư
- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

#### **5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát
- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn

#### **6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

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

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

#### **7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Phú Lả - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý IV năm 2014

(tiếp theo)

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

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

- Phương pháp và thời gian phân bổ lợi thế thương mại

### 8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

### 9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu; thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu; vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

### 11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý IV năm 2014

(tiếp theo)

### 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

### 14. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

### 15. Nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

#### 15.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả

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

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

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

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

#### 15.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn

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

#### 15.3. Các nghĩa vụ về thuế

##### *Thuế giá trị gia tăng*

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

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22% trên lợi nhuận chịu thuế.

#### 15.4. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

+ Đối với các công trình có thực hiện ký các hợp đồng giao khoán, giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý IV năm 2014

(tiếp theo)

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

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>1. Tiền</b>		
+ Tiền mặt	2.571.367.471	155.770.801
- Văn phòng Công ty	2.544.197.618	133.251.812
- Chi nhánh Cam Thượng	2.838.500	21.345.389
- Chi nhánh Quảng Ninh	24.331.353	1.173.600
+ Tiền gửi ngân hàng	1.467.324.582	12.245.390.342
- Văn phòng Công ty	1.009.313.108	11.543.101.256
- Chi nhánh Cam Thượng	441.329.154	400.971.546
- Chi nhánh Quảng Ninh	16.682.320	301.317.540
+ Tiền đang chuyển		
<b>Cộng</b>	<b>4.038.692.053</b>	<b>12.401.161.143</b>
	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		
<b>Cộng</b>		
	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>		
+ Phải thu khác	11.585.680.653	1.977.896.203
- Văn phòng Công ty	11.585.680.653	1.977.896.203
- Chi nhánh Cam Thượng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>11.585.680.653</b>	<b>1.977.896.203</b>
	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>4. Hàng tồn kho</b>		
Nguyên liệu, vật liệu	1.736.606.793	1.522.562.050
- Chi nhánh Cam Thượng	1.559.186.793	1.522.562.050
- Chi nhánh Quảng Ninh	177.420.000	-
Công cụ, dụng cụ	55.844.264	39.430.495
- Văn phòng Công ty	55.844.264	39.430.495
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	133.614.494.447	183.803.047.009
- Văn phòng Công ty	132.497.544.852	183.614.561.190
- Chi nhánh Quảng Ninh	1.116.949.595	188.485.819
<b>Cộng</b>	<b>135.406.945.504</b>	<b>185.365.039.554</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý IV năm 2014

(tiếp theo)

	<u>31/12/2014</u>	<u>01/01/2014</u>
	VND	VND
<b>5. Tài sản ngắn hạn khác</b>		
+ Tạm ứng	8.465.869.101	9.261.941.681
- Văn phòng Công ty	6.687.364.471	7.781.759.413
- Chi nhánh Cam Thượng	1.778.504.630	1.480.182.268
- Chi nhánh Quảng Ninh	-	-
<b>Cộng</b>	<u>8.465.869.101</u>	<u>9.261.941.681</u>
<b>6. Phải thu nội bộ dài hạn</b>	<u>31/12/2014</u>	<u>01/01/2014</u>
	VND	VND
<b>Cộng</b>		
<b>7. Phải thu dài hạn khác</b>	<u>31/12/2014</u>	<u>01/01/2014</u>
	VND	VND
Phải thu dài hạn khác	10.931.650.000	6.931.650.000
- Văn phòng Công ty	6.931.650.000	6.931.650.000
- Chi nhánh Cam Thượng	4.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<u>10.931.650.000</u>	<u>6.931.650.000</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX**

Địa chỉ: Bà La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC  
Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Quý IV năm 2014

(tiếp theo)

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc thiết bị quản lý	Đơn vị tính: VND TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình						
<i>Số dư 01/01/2014</i>	31.366.500.991	20.203.945.119	16.862.643.628	1.549.225.006	508.600.000	70.490.914.744
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành						
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
<i>Số dư 31/12/2014</i>	31.366.500.991	20.203.945.119	16.862.643.628	1.549.225.006	508.600.000	70.490.914.744
Giá trị hao mòn lũy kế						
<i>Số dư 01/01/2014</i>	2.188.759.848	14.315.272.125	10.966.306.161	308.628.843	217.721.888	27.996.688.865
- Khấu hao trong kỳ	752.548.872	1.704.464.562	2.072.445.864	160.411.093	63.575.004	4.753.445.395
- Tăng khác						
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
<i>Số dư 31/12/2014</i>	2.941.308.720	16.019.736.687	13.038.752.025	469.039.936	281.296.892	32.750.134.260
Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình						
<i>Tại ngày 01/01/2014</i>	29.177.741.143	5.888.672.994	5.896.337.467	1.240.596.163	290.878.112	42.494.225.879
<i>Tại ngày 31/12/2014</i>	28.425.192.271	4.184.208.432	3.823.891.603	1.080.185.070	227.303.108	37.740.780.484

+ Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay  
+ Nguyên giá của TSCĐ cuối kỳ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng  
+ Nguyên giá của TSCĐ cuối kỳ chờ thanh lý

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**  
**Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội**  
**Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014**

Mẫu số B 09 – DN  
(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC  
Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Quý IV năm 2014**

(tiếp theo)

	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>		
+ Công trình: Nhà máy gạch Cam Thượng	118.181.818	-
<b>Cộng</b>	<b>118.181.818</b>	<b>-</b>
<b>12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư</b>		
<b>13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Cộng</b>		
<b>14. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Văn phòng Công ty	1.013.352.091	2.042.640.102
- Chi nhánh Quảng Ninh	3.333.334	6.666.667
<b>Cộng</b>	<b>1.016.685.425</b>	<b>2.049.306.769</b>
<b>15. Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
+ Vay ngắn hạn	76.104.902.233	105.337.480.394
Ngân hàng BIDV Hà Tây	76.104.902.233	78.124.380.734
Công ty tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel	-	27.213.099.660
+ Nợ dài hạn đến hạn trả	6.979.355.387	8.700.000.000
Ngân hàng MHB - Chi nhánh Hà Tây	6.979.355.387	8.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>83.084.257.620</b>	<b>114.037.480.394</b>
<b>16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Thuế giá trị gia tăng	28.683.976.881	26.878.391.470
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.615.320.608	2.918.080.857
- Thuế thu nhập cá nhân	3.718.247	3.718.247
- Các loại thuế khác	1.039.073.660	962.092.797
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>32.342.089.396</b>	<b>30.762.283.371</b>
<b>17. Chi phí phải trả</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Chi phí lãi vay	138.701.700	162.465.033
- Chi phí công trình dự án	1.234.627.745	857.658.745

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý IV năm 2014

(tiếp theo)

Cộng	<u>1.373.329.445</u>	<u>1.020.123.778</u>
<b>18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Kinh phí công đoàn	50.000.000	-
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	2.717.285.003	1.981.149.557
- Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	66.433.646.545	25.366.508.974
Cộng	<u>69.200.931.548</u>	<u>27.347.658.531</u>
<b>19. Phải trả nội bộ dài hạn</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cộng		
<b>20. Vay và nợ dài hạn</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vay trung dài hạn	13.597.282.367	13.597.282.367
Nợ dài hạn	-	-
Cộng	<u>13.597.282.367</u>	<u>13.597.282.367</u>
<b>21. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả</b>		
<b>22. Vốn chủ sở hữu</b>		



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội  
 Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 09 - DN  
 (Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC  
 Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
 Quý IV năm 2014  
 (tiếp theo)

**a, Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Diễn giải	Đơn vị tính: VND				Cộng	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính		Lợi nhuận chưa phân phối
<b>Số dư 01/01/2013</b>	17.000.000.000	3.300.000.000	12.236.667.938	2.364.957.800	4.666.753.529	39.568.379.267
- Tăng vốn trong năm						-
- Lợi nhuận tăng trong năm					122.689.730	122.689.730
- Giảm khác					2.180.694.585	2.180.694.585
<b>Số dư 31/12/2013</b>	17.000.000.000	3.300.000.000	12.236.667.938	2.364.957.800	2.608.748.674	37.510.374.412
<b>Số dư 01/01/2014</b>	17.000.000.000	3.300.000.000	12.236.667.938	2.364.957.800	2.608.748.674	37.510.374.412
- Tăng vốn trong kỳ				122.689.730		122.689.730
- Lợi nhuận tăng trong kỳ					1.406.448.651	1.406.448.651
- Giảm khác					187.201.366	187.201.366
<b>Số dư 31/12/2014</b>	17.000.000.000	3.300.000.000	12.236.667.938	2.487.647.530	3.827.995.959	38.852.311.427

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Quý IV năm 2014

(tiếp theo)

b, Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
+ Tổng công ty cổ phần Vinaconex	300.000.000	300.000.000
+ Ông Nguyễn Xuân Việt	10.290.000.000	10.290.000.000
+ Các cổ đông khác	6.410.000.000	6.410.000.000
<b>Cộng</b>	<b>17.000.000.000</b>	<b>17.000.000.000</b>

c, Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu, chia cổ tức, lợi nhuận	Từ 01/01/2014 đến 30/9/2014	Từ 01/01/2013 đến 30/9/2013
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	17.000.000.000	17.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	17.000.000.000	17.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

đ, Cổ phiếu	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.700.000	1.700.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.700.000	1.700.000
+ Cổ phiếu phổ thông	1.700.000	1.700.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.700.000	1.700.000
+ Cổ phiếu phổ thông	1.700.000	1.700.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

e, Các quỹ của Công ty	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
+ Quỹ đầu tư phát triển	12.236.667.938	12.236.667.938
+ Quỹ dự phòng tài chính	2.487.747.530	2.364.957.800
<b>Cộng</b>	<b>14.724.415.468</b>	<b>14.601.625.738</b>

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của công ty**

Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi trừ các khoản: chia cổ tức, thuế TNDN năm hiện hành và được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

**Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội**

**Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014**

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Quý IV năm 2014**

*(tiếp theo)*

Quỹ dự phòng tài chính của doanh nghiệp được dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc để bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị (hoặc đại diện chủ sở hữu). Quỹ dự phòng tài chính được trích lập trong năm bằng 5% từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi trừ các khoản chia cổ tức, thuế TNDN năm hiện hành, phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Quý IV năm 2014

(tiếp theo)

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

<b>25. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>LK QIV/2014 VND</b>	<b>LK QIV/2013 VND</b>
- Doanh thu hàng hóa	1.610.000	-
- Doanh thu bán bê tông thương phẩm	40.068.015.139	13.414.612.096
- Doanh thu dịch vụ	1.158.442.703	1.550.317.112
- Doanh thu xây lắp	127.667.395.687	186.096.369.185
- Doanh thu bất động sản	73.664.337.306	830.141.740
- Doanh thu khác		
<b>Cộng</b>	<b>242.558.190.835</b>	<b>201.891.440.133</b>

<b>26. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>LK QIV/2014 VND</b>	<b>LK QIV/2013 VND</b>
	-	-
<b>Cộng</b>	-	-

<b>27. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>LK QIV2014 VND</b>	<b>LK QIV/2013 VND</b>
- Doanh thu hàng hóa	1.610.000	-
- Doanh thu bán bê tông thương phẩm	40.068.015.139	13.414.612.096
- Doanh thu dịch vụ	1.158.442.703	1.550.317.112
- Doanh thu xây lắp	127.667.395.687	186.096.369.185
- Doanh thu bất động sản	73.664.337.306	830.141.740
- Doanh thu khác		
<b>Cộng</b>	<b>242.559.800.835</b>	<b>201.891.440.133</b>

<b>28. Giá vốn hàng bán</b>	<b>LK QIV/2014 VND</b>	<b>LK QIV/2013 VND</b>
- Doanh thu hàng hóa	1.595.863	-
- Doanh thu bán bê tông thương phẩm	35.862.328.549	12.360.216.901
- Doanh thu dịch vụ	1.716.825.049	1.651.555.487
- Doanh thu xây lắp	122.736.610.401	167.385.491.693
- Doanh thu bất động sản	62.574.291.267	747.127.566
- Doanh thu khác		
<b>Cộng</b>	<b>222.891.651.129</b>	<b>182.144.391.647</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Quý IV năm 2014

(tiếp theo)

	<b>LK QIV/2014</b>	<b>LK QIV/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>29. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi	180.169.620	243.313.797
<b>Cộng</b>	<b>180.169.620</b>	<b>243.313.797</b>
<b>30. Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay	8.219.809.025	10.955.255.474
<b>Cộng</b>	<b>8.219.809.025</b>	<b>10.955.255.474</b>
<b>31. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	3.890.947.973	3.770.638.944
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	90.673.932	60.759.983
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.593.564.196	1.692.188.250
Thuế, phí và lệ phí	746.120.195	629.631.675
Chi phí dự phòng	-	50.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	413.375.533	683.275.918
Chi phí bằng tiền khác	2.692.473.794	1.682.078.843
<b>Cộng</b>	<b>9.427.155.623</b>	<b>8.568.573.613</b>
<b>32. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.881.341.781	294.438.646
Các khoản chi phí không được trừ tính thuế	277.263.354	392.557.018
Lợi nhuận tính thuế	2.158.605.135	686.995.664
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	22%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	474.893.130	171.748.916
<b>33. Chi phí sản xuất theo yếu tố</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.467.585.920	85.111.639.937
- Chi phí nhân công	18.764.539.902	39.701.222.348
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.582.157.690	5.123.176.764

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**  
**Địa chỉ: Ba La - Phú La - Hà Đông - Hà Nội**  
**Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 31/12/2014**

Mẫu số B 09 – DN  
 (Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC  
 Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Quý IV năm 2014**  
 (tiếp theo)

- Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.665.344.490	68.428.992.526
- Chi phí khác bằng tiền	7.654.390.201	25.888.739.788
<b>Cộng</b>	<b>91.134.018.203</b>	<b>224.253.771.363</b>

**VIII Những thông tin khác**

**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Theo Quyết định số 91/QĐ/CT21-TCHC ngày 01/08/2012 của Hội đồng quản trị công ty cổ phần Vinaconex 21 về việc Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng Khu Nam Hà Nội và theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101984752 ngày 04/09/2012 của Công ty Cổ phần Xây dựng Khu Nam Hà Nội, Công ty Cổ phần Vinaconex 21 có trách nhiệm góp vốn vào công ty nói trên với số tiền là 10.200.000.000 đồng chiếm 51% Vốn điều lệ của Công ty đó. Tuy nhiên đến thời điểm 30/06/2014, Công ty Cổ phần Vinaconex 21 chưa góp vốn vào công ty con nói trên, do đó công ty không thực hiện lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

**2.1. Thu nhập của ban điều hành được hưởng**

	LK QIV/2014 VND	LK QIV/2013 VND
- Thu nhập của ban Tổng giám đốc		451.386.733
<b>Cộng</b>		<b>451.386.733</b>

**2.2. Số dư các bên liên quan**

**Các khoản phải thu**

	Quan hệ với công ty	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
Tổng công ty cổ phần Vinaconex	Cổ đông	22.134.539.019	8.998.273.816
Ông Nguyễn Quang Vịnh	Thành viên HĐQT	1.028.075.000	-

**Các khoản phải trả**

Ông Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch HĐQT	30.241.446	30.241.446
Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT	2.000.000.000	-
Ông Nguyễn Quang Vịnh	Thành viên HĐQT	4.000.000.000	-
Ông Vũ Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	4.000.000.000	-

**3. Thông tin so sánh**

**4. Những thông tin khác**

Người lập biểu  
 (Ký, họ tên)



Kế toán trưởng  
 (Ký, họ tên)



Lập ngày 05 tháng 02 năm 2015  
 Giám đốc  
 (Ký, họ tên, đóng dấu)  
  
 TÔNG GIÁM ĐỐC  
 Nguyễn Huy Cường