

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014  
đến ngày 30 tháng 6 năm 2014**



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 27

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Mai Long	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thạc Kim	Ủy viên
Ông Phạm Quang Thanh	Ủy viên
Ông Thạch Anh Đức	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2014)
Ông Lê Doanh Yên	Ủy viên
Ông Đinh Hồng Diệp	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2014)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

  
Nguyễn Thạc Kim  
Tổng Giám đốc



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

**MẪU SỐ B 01-DN**  
 Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>550.832.318.797</b>	<b>726.586.770.494</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>29.348.520.181</b>	<b>50.728.687.697</b>
1. Tiền	111		21.348.520.181	17.728.687.697
2. Các khoản tuung đương tiền	112		8.000.000.000	33.000.000.000
<b>II. Cbc khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.134.014.989</b>	<b>1.134.038.848</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.134.014.989	1.134.038.848
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>152.624.341.902</b>	<b>178.519.495.911</b>
1. Phải thu khách hàng	131		149.515.818.679	170.301.454.982
2. Trả trước cho người bán	132		39.831.415.334	41.746.962.123
3. Cbc khoản phải thu khác	135		375.637.880	639.913.484
4. Dự phbng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(37.098.529.991)	(34.168.834.678)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5</b>	<b>317.630.882.480</b>	<b>453.714.980.875</b>
1. Hàng tồn kho	141		318.024.452.938	454.108.551.333
2. Dự phbng giảm giá hàng tồn kho	149		(393.570.458)	(393.570.458)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khbc</b>	<b>150</b>		<b>50.094.559.245</b>	<b>42.489.567.163</b>
1. Cbc khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.017.556.760	648.566.735
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	6	49.077.002.485	41.841.000.428
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>149.740.849.236</b>	<b>38.839.731.622</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>17.911.167.916</b>	<b>20.619.785.915</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	17.911.167.916	20.619.785.915
- Nguyên giá	222		89.648.174.339	89.394.715.248
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(71.737.006.423)	(68.774.929.333)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>8</b>	<b>115.417.061.061</b>	<b>2.143.447.688</b>
- Nguyên gib	241		119.616.057.062	3.152.128.963
- Gid trị hao mbn lũy kế	242		(4.198.996.001)	(1.008.681.275)
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>7.425.213.790</b>	<b>6.806.075.610</b>
1. Đầu tư dài hạn khbc	258	9	14.333.420.000	14.333.420.000
2. Dự phbng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(6.908.206.210)	(7.527.344.390)
<b>IV. Tài sản dài hạn khbc</b>	<b>260</b>		<b>8.987.406.469</b>	<b>9.270.422.409</b>
1. Chi phi trả trước dhi hạn	261	10	7.922.906.469	8.205.922.409
2. Tài sản dài hạn khác	268		1.064.500.000	1.064.500.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>700.573.168.033</b>	<b>765.426.502.116</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị: VND

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>464.333.532.094</b>	<b>512.857.848.990</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>423.837.702.661</b>	<b>476.404.420.290</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	11	26.913.928.756	75.044.861.253
2. Phải trả người bán	312		109.008.645.459	118.114.260.085
3. Người mua trả tiền trước	313		172.952.777.920	151.900.590.421
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	12	5.848.753.464	6.656.826.497
5. Phải trả người lao động	315		19.945.607.652	32.840.166.825
6. Chi phí phải trả	316		8.358.734.069	16.342.064.978
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	13	70.282.228.571	66.520.609.301
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.527.026.770	8.985.040.930
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>40.495.829.433</b>	<b>36.453.428.700</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333		240.000.000	240.000.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	337	14	40.255.829.433	36.213.428.700
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>236.239.635.939</b>	<b>252.568.653.126</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>15</b>	<b>236.239.635.939</b>	<b>252.568.653.126</b>
1. Vốn điều lệ	411		74.000.000.000	74.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32.364.960.000	32.364.960.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(3.634.199.836)	(3.634.199.836)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		71.961.473.865	71.961.473.865
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.694.336.763	11.694.336.763
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		49.853.065.147	66.182.082.334
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>700.573.168.033</b>	<b>765.426.502.116</b>

*Nguyễn Thụy Phương*

**Nguyễn Thụy Phương**  
 Người lập biểu

*Nguyễn Duy Hải*

**Nguyễn Duy Hải**  
 Kế toán trưởng



*Nguyễn Thạc Kim*

**Nguyễn Thạc Kim**  
 Tổng Giám đốc

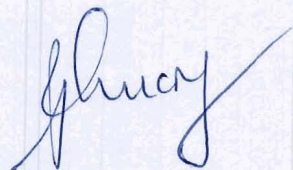
Ngày 13 tháng 8 năm 2014

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014

MẪU SỐ B 02-DN  
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16	169.399.210.384	198.401.719.934
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		169.399.210.384	198.401.719.934
3. Giá vốn hàng bán	11	17	151.526.435.171	175.238.889.861
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		17.872.775.213	23.162.830.073
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	2.251.626.361	655.418.266
6. Chi phí tài chính	22	20	1.142.723.321	4.886.131.415
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.761.861.501	4.461.318.401
7. Chi phí bán hàng	24		2.068.591.450	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		10.393.491.081	11.528.333.929
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-24-25}	30		6.519.595.722	7.403.782.995
10. Thu nhập khác	31		574.208.082	-
11. Chi phí khác	32		13.398.000	1.422.193.989
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		560.810.082	(1.422.193.989)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.080.405.804	5.981.589.006
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	21	1.402.922.991	1.501.308.691
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		5.677.482.813	4.480.280.315
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	22	788	622



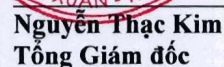
Nguyễn Thy Phương  
 Người lập biểu

Ngày 13 tháng 8 năm 2014



Nguyễn Duy Hải  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Thạc Kim  
 Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

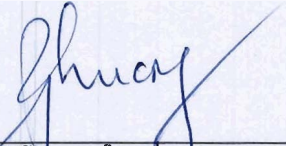
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014

**MẪU SỐ B 03-DN**  
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MH số	Cho kỳ hoạt động	Cho kỳ hoạt động
		từ ngày 03/01/2014 đến ngày 30/6/2014	từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	7.080.405.804	5.981.589.006
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	6.152.391.816	4.260.640.953
- Các khoản dự phòng	03	2.310.557.133	3.994.066.361
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.251.450.275)	(655.418.266)
- Chi phí lãi vay	06	1.761.861.501	4.461.318.401
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	15.053.765.979	18.042.196.455
- Thay đổi các khoản phải thu	09	15.260.490.473	7.643.427.584
- Thay đổi hàng tồn kho	10	19.620.170.296	(39.076.015.154)
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	421.184.238	42.059.008.852
- Thay đổi chi phí trả trước và tài sản ngắn hạn khác	12	283.015.940	1.977.134.851
- Tiền lãi vay đã trả	13	(1.761.861.501)	(4.461.318.401)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp d l nộp	14	(4.441.388.224)	(6.047.300.938)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	1.064.500.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(2.182.014.160)	(3.579.309.656)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>42.253.363.041</b>	<b>17.622.323.593</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	21	-	(43.000.000)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.251.450.275	655.418.266
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>2.251.450.275</b>	<b>612.418.266</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	45.210.127.290	64.340.717.256
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(93.341.059.787)	(102.810.705.769)
3. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(17.754.048.335)	(14.408.400.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(65.884.980.832)</b>	<b>(52.878.388.513)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	50	<b>(21.380.167.516)</b>	<b>(34.643.646.654)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	<b>50.728.687.697</b>	<b>39.737.094.537</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	70	<b>29.348.520.181</b>	<b>5.093.447.883</b>

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

Tiền chi mua tài sản cố định trong kỳ không bao gồm 253.459.091 VND (6 tháng đầu năm 2013 là 0 VND), là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định phát sinh trong kỳ mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phân thay đổi các khoản phải trả.

  
 Nguyễn Thị Diệu Phương

  
 Nguyễn Duy Hải  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Thạc Kim  
 Tổng Giám đốc



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 802 (31 tháng 12 năm 2013 là 934).

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

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

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

**Năm tài chính**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

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

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

**Tài sản tài chính**

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

**Công nợ tài chính**

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

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Dự phòng phải thu khó đòi**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định	Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	
	Số năm	
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25	
Máy móc và thiết bị	4 - 6	
Phương tiện vận tải	3 - 10	
Tài sản khác	2 - 5	

**Bất động sản đầu tư**

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong khoảng từ 25 tới 45 năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

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

**Chi phí trả trước dài hạn**

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

**Ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu hợp đồng xây dựng**

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

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

**Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

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

**Doanh thu bán hàng**

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu từ hoạt động cho thuê**

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

**Ngoại tệ**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

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

**Chi phí đi vay**

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

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

**Các khoản dự phòng**

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

**Thuế**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2014, không có khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào phát sinh, theo đó không có khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nào được ghi nhận.

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Tiền mặt	670.564.221	551.646.693
Tiền gửi ngân hàng	20.677.955.960	17.177.041.004
Các khoản tương đương tiền (i)	8.000.000.000	33.000.000.000
	<u><b>29.348.520.181</b></u>	<u><b>50.728.687.697</b></u>

- (i) Các khoản tương đương tiền bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội. Khoản tiền này đang được thế chấp để đảm bảo cho một số khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (xem Thuyết minh số 11).

**5. HÀNG TỒN KHO**

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	649.238.293	692.567.507
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	313.811.763.415	450.129.022.309
Thành phẩm	2.267.689.816	1.991.200.103
Hàng hoá	1.295.761.414	1.295.761.414
<b>Cộng</b>	<u><b>318.024.452.938</b></u>	<u><b>454.108.551.333</b></u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(393.570.458)	(393.570.458)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>	<u><b>317.630.882.480</b></u>	<u><b>453.714.980.875</b></u>

- (i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phản ánh chi phí thi công các công trình dự án đang thực hiện chưa được bàn giao cho các chủ đầu tư, trong đó một số công trình dự án có số dư 161 như sau:

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
- Dự án Khu Văn phòng và Nhà 6 cao cấp VINACONEX 1 (ii)	63.744.084.728	215.792.615.531
- Bệnh viện nhi Hải Duong	21.824.596.598	13.510.736.752
- Nhà ở cảnh sát 113	15.556.814.675	15.556.814.675
- TT quảng cáo và DV đài truyền hình Việt Nam	14.469.440.953	9.894.270.218
- Hàng may phyc trq nhà ga T2	13.115.803.624	8.559.176.878
- Bệnh viện nội tiết	11.689.020.799	27.050.549.631
- Hệ thống cấp nước thị xã Gia Nghĩa - Đắk Nđng	11.544.183.801	8.795.661.785
- AZ Lâm Viên	10.203.779.392	10.552.203.002
- Nhà khách UBND Thành phố Hà Nội	9.894.669.881	3.601.366.580
- Tòa nhà văn phòng Tuần Đức	7.010.342.353	6.923.541.194
- Bảo tàng Hà Nội	6.784.730.764	6.784.730.764
- Trụ sở Vietcombank Bắc Ninh	5.865.063.146	5.187.275.467
- Nhà may May Tinh Lợi	4.531.902.851	4.531.902.851
- Khác	117.577.329.850	113.388.176.981
	<u><b>313.811.763.415</b></u>	<u><b>450.129.022.309</b></u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

**5. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)**

- (ii) Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Dự án Khu Văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 (Dự án DSK) và một số tài sản khác để đảm bảo cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2013/HỆTDHM ngày 07 tháng 6 năm 2013 (xem Thuyết minh số 11).

**6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

Tài sản ngắn hạn khác thể hiện kho hàng tạm ứng cho các tổ đội thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014.

**7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<b>Nhà cửa và vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc và thiết bị VND</b>	<b>Phương tiện vận tải VND</b>	<b>Tài sản khác VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2014	23.826.094.905	57.698.001.999	6.927.211.594	943.406.750	89.394.715.248
Tăng do mua sắm	-	253.459.091	-	-	253.459.091
Tại ngày 30/6/2014	23.826.094.905	57.951.461.090	6.927.211.594	943.406.750	89.648.174.339
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2014	10.227.280.890	50.752.044.660	6.911.631.983	883.971.800	68.774.929.333
Khấu hao trong kỳ	979.270.643	1.957.849.826	15.579.611	9.377.010	2.962.077.090
Tại ngày 30/6/2014	11.206.551.533	52.709.894.486	6.927.211.594	893.348.810	71.737.006.423
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 30/6/2014	<b>12.619.543.372</b>	<b>5.241.566.604</b>	-	50.057.940	17.911.167.916
Tại ngày 31/12/2013	13.598.814.015	6.945.957.339	15.579.611	59.434.950	20.619.785.915

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 bao gồm một số tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 50.563.388.513 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 41.193.368.092 VND).

Công ty đã thế chấp nhà cửa, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và tài sản cố định hữu hình khác với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 7.411.775.758 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 4.474.870.091 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng (xem Thuyết minh số 11).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

**8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2014	3.152.128.963
Tăng trong kỳ (*)	116.463.928.099
Tại ngày 30/6/2014	<u>119.616.057.062</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2014	1.008.681.275
Khấu hao trong kỳ	3.190.314.726
Tại ngày 30/6/2014	<u>4.198.996.001</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 30/6/2014	<u>115.417.061.061</u>
Tại ngày 31/12/2013	<u><u>2.143.447.688</u></u>

(\*) Dun vị hiện đang ghi nhận tạm tang bht động sản đầu tư dựa trên giá trị dự toán của các tài sản trên. Giá trị này có thể thay đổi tăng hoặc giảm khi có quyết toán.

Bất động sản của Công ty bao gồm:

- Tầng 1, tòa nhà I9, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

- Giá trị tạm tính của Tầng hầm và Khu nhà D, E dự án Khu Văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 tại địa chỉ số 289 đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành Phố Hà Nội.

Công ty đã thế chấp bht động sản đầu tư là nhà cửa, vật kiến trúc với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 113.336.655.955 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 0 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng (xem Thuyết minh số 11).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của bht động sản đầu tư do Công ty chưa thuê công ty định giá độc lập để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư đồng thời cũng không có giá thị trường so sánh đáng tin cậy để trình bày. Đồng thời đối với giá trị của bht động sản đầu tư tăng lên trong kỳ, dun vị đang ghi nhận theo giá trị trong dự toán, giá trị này có thể thay đổi sau khi có quyết toán.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

**9. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	30/6/2014		31/12/2013	
		Cổ phần	VND	Cổ phần	VND
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	2,40%	614.800	6.148.000.000	614.800	6.148.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Khách Sạn Suối Mù	1,67%	50.000	500.000.000	50.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	10,26%	102.600	513.000.000	102.600	513.000.000
Công ty Cổ phần Siêu thị và XNK Thương mại Việt Nam	1,33%	20.000	200.000.000	20.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Vật tư Ngành nước	7,67%	151.250	1.512.500.000	151.250	1.512.500.000
Công ty Cổ phần Đá ốp lát cao cấp Vinaconex	0,15%	78.462	459.920.000	78.462	459.920.000
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	0,50%	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
			<b>14.333.420.000</b>		<b>14.333.420.000</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền thuê đất	7.828.282.837	7.919.191.927
Chi phí mua <b>giàn giáo cốt pha</b>	52.875.145	196.409.520
Chi phí trả trước dài hạn khác	41.748.487	90.320.962
	<b>7.922.906.469</b>	<b>8.205.922.409</b>

**11. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn	26.913.928.756	75.044.861.253
<i>Vay ngân hàng (i)</i>	26.913.928.756	75.044.861.253
	<b>26.913.928.756</b>	<b>75.044.861.253</b>

- (i) Vay ngắn hạn thể hiện khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy và Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ.

Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2013/HĐTĐHM ngày 07 tháng 6 năm 2013, hạn mức 100 tỷ VND. Thời hạn của khoản vay là 11 tháng với lãi suất 8,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Dự án DSK, nhà cửa, mhy móc thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản cố định hữu hình khác để đảm bảo cho các khoản vay này (xem Thuyết minh số 5 và 7).

Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kkt có thời hạn 6 tháng với lãi suất 7,3% tới 7,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản cố định hữu hình khác (xem Thuyết minh số 5 và 7), hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội (xem Thuyết minh số 4), và quyền đòi nợ liên quan tới một số hợp đồng kinh tế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09 - DN**

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

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

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Thuế giv trị gia tang	5.788.434.044	3.750.690.368
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.650.905.208
Thuế thu nhập cá nhân	60.319.420	255.230.921
	<u>5.848.753.464</u>	<u>6.656.826.497</u>

**13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Kinh phi công đoàn	2.443.078.569	2.458.299.879
B b hikm xã hội, bảo hiểm y tế, b b hiểm thất nghiệp	386.484.170	252.706.258
Kinh phi b b trì - DSK	18.434.036.872	16.863.933.631
Các khoản phải trả, phải nìjp ngắn hạn khác	49.018.628.960	46.945.669.533
	<u>70.282.228.571</u>	<u>66.520.609.301</u>

**14. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Thể hiện khoản dự phbng bảo hành cho Dự án Khu Văn phbng và Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 (Dự án DSK), Công ty trích lập dự phbng theo tỷ lệ 5% dựa trên doanh thu đã bàn giao từ hoạt động kinh doanh bất động sản lũy kế đến thời điểm 30 tháng 6 năm 2014 theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Tổng cộng</b>
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2013</b>	<b>74.000.000.000</b>	<b>32.364.960.000</b>	<b>(3.634.199.836)</b>	<b>71.961.473.865</b>	<b>11.694.336.763</b>	<b>68.331.446.012</b>	<b>254.718.016.804</b>
Lợi nhuận trong năm						19.125.847.640	19.125.847.640
Trích thù lao Hội đồng Quản trị						(624.255.574)	(624.255.574)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi						- (6.242.555.744)	(6.242.555.744)
Chia Cổ tức						- (14.408.400.000)	(14.408.400.000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2013</b>	<b>74.000.000.000</b>	<b>32.364.960.000</b>	<b>(3.634.199.836)</b>	<b>71.961.473.865</b>	<b>11.694.336.763</b>	<b>66.182.082.334</b>	<b>252.568.653.126</b>
Lợi nhuận trong kỳ						5.677.482.813	5.677.482.813
Trích thù lao Hội đồng Quản trị						(72.000.000)	(72.000.000)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi						- (3.824.000.000)	(3.824.000.000)
Trích thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành						(100.000.000)	(100.000.000)
Chia Cổ tức						- (18.010.500.000)	(18.010.500.000)
<b>Số dư tại ngày 30/6/2014</b>	<b>74.000.000.000</b>	<b>32.364.960.000</b>	<b>(3.634.199.836)</b>	<b>71.961.473.865</b>	<b>11.694.336.763</b>	<b>49.853.065.147</b>	<b>236.239.635.939</b>

**Tình hình góp vốn điều lệ của các cổ đông**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi số 0103002982 ngày 18 tháng 3 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 74.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	<b>Vốn điều lệ</b>			<b>Vốn thực góp đến ngày 30/6/2014</b>		
	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Thành tiền VND</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Thành tiền VND</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)	4.080.000	55,14%	40.800.000.000	4.080.000	55,14%	40.800.000.000
Các cổ đông khác	3.320.000	44,86%	33.200.000.000	3.320.000	44,86%	33.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.400.000</b>	<b>100%</b>	<b>74.000.000.000</b>	<b>7.400.000</b>	<b>100%</b>	<b>74.000.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 0/PDN**

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

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

**Chia cổ tức và trích quỹ**

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 28 tháng 3 năm 2014 về việc chia cổ tức và trích quỹ như sau:

- Trả cổ tức bằng tiền mặt là 25% trên mệnh giá, tương đương với 18.010.500.000 VND;
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 3.824.000.000 VND;
- Trích thưởng Hội đồng Quản trị Ban điều hành 18 100.000.000 VND;
- Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát không tham gia điều hành là 72.000.000 VND.

Trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã trích lập các quỹ theo đúng Nghị quyết nêu trên. Số cổ tức đã được chi trả trong năm là 18 17.754.048.335 VND.

**Cổ phiếu**

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.400.000	7.400.000
+ Cổ phiếu phổ thông	7.400.000	7.400.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	195.800	195.800
+ Cổ phiếu phổ thông	195.800	195.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.204.200	7.204.200
+ Cổ phiếu phổ thông	7.204.200	7.204.200
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

	Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND	Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	102.852.344.064	105.463.776.096
Doanh thu kinh doanh bất động sản	63.783.269.744	91.923.465.874
Doanh thu hoạt động bán bê tông, gạch	526.435.620	409.968.873
Khác	2.237.160.956	604.509.091
	<b>169.399.210.384</b>	<b>198.401.719.934</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

	Cho kỳ hơt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Cho kỳ hơt động từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
	VND	VND
Giá vhn hơt động xây lắp	93.620.236.176	96.251.470.673
Giá vốn kinh doanh bất động sản	51.841.863.376	77.774.991.962
Giá vốn hoạt động bán bê tông, gạch	626.681.405	461.940.866
Khác	5.437.654.214	750.486.360
	<b>151.526.435.171</b>	<b>175.238.889.861</b>

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

	Cho kỳ hoạt động t f ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Cho kỳ hơt động t f ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71.446.754.201	122.608.415.781
Chi phí nhân công	45.472.299.952	60.055.160.290
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.152.391.818	4.260.640.953
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.789.126.994	7.559.098.546
Chi phí khhc	10.551.103.655	32.683.530.912
	<b>144.411.676.620</b>	<b>227.166.846.482</b>

**19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Cho kỳ hơt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Cho kỳ hơt động từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	2.097.550.275	577.907.610
Cổ tức và lợi nhuận được chia	153.900.000	77.510.656
Doanh thu tài chính kh b	176.086	-
	<b>2.251.626.361</b>	<b>655.418.266</b>

**20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Cho kỳ hơt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Cho kỳ hoạt động tu ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.761.861.501	4.461.318.401
Dự phđng giảm giá các khoản đầu tư	-	424.341.072
Hoàn nhập dự phđng giảm giá c b khoản đầu tư	(619.138.180)	-
Chi phí tài chính khác	-	471.942
	<b>1.142.723.321</b>	<b>4.886.131.415</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

**21. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<b>Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014</b>	<b>Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</b>
	VND	VND
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại</b>		
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>7.080.405.804</b>	<b>5.981.589.006</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	153.900.000	77.510.656
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	13.398.000	101.156.414
Trừ: Lỗi lũy kế năm trước mang sang	562.981.117	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>6.376.922.687</b>	<b>6.005.234.764</b>
<b>Trong đó:</b>		
Thuế suất thông thường	22%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.402.922.991</b>	<b>1.501.308.691</b>

**22. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<b>Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014</b>	<b>Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	5.677.482.813	4.480.280.315
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	7.204.200	7.204.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	788	622

**23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 11, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn điều lệ, thặng dư vốn cổ phần, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

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

	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	VND	VND
Các khoản vay	26.913.928.756	75.044.861.253
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	29.348.520.181	<b>50.728.687.697</b>
Nợ thuần		24.316.173.556
Vốn chủ sở hữu	236.239.635.939	252.568.653.126
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.348.520.181	50.728.687.697
Phải thu khách hàng và phải thu khác	112.792.926.568	136.772.533.788
Đầu tư ngắn hạn	1.134.014.989	1.134.038.848
Đầu tư dài hạn	7.425.213.790	6.806.075.610
Tài sản tài chính khác	1.064.500.000	1.064.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>151.765.175.528</b>	<b>196.505.835.943</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	26.913.928.756	75.044.861.253
Phải trả người bán và phải trả khác	176.461.311.291	181.923.863.249
Chi phí phải trả	8.358.734.069	16.342.064.978
<b>Tổng cộng</b>	<b>211.733.974.116</b>	<b>273.310.789.480</b>

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

**23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do Ban Tổng Giám đốc xem xét và đánh giá các chi phí phát sinh để thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro có thể cao hơn rủi ro tiềm tàng khi có các biến động về tỷ giá, 1% suất của các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro tỷ giá**

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

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

	Công nợ		Tài sản	
	30/6/2014	31/12/2013	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	14.557.547	14.478.167
Euro (EUR)	-	-	2.082.173	2.002.969

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được 1% suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**Rủi ro tín dụng**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B 09-DN**

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

**23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND
<b>30/6/2014</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.348.520.181	-	29.348.520.181
Phải thu khách hàng và phải thu khác	112.792.926.568	-	112.792.926.568
Đầu tư ngắn hạn	1.134.014.989	-	1.134.014.989
Đầu tư dài hạn	-	7.425.213.790	7.425.213.790
Tài sản tài chính khác	-	1.064.500.000	1.064.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>143.275.461.738</b>	<b>8.489.713.790</b>	<b>151.765.175.528</b>
<b>30/6/2014</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	176.461.311.291	-	176.461.311.291
Chi phí phải trả	8.358.734.069	-	8.358.734.069
Các khoản vay	26.913.928.756	-	26.913.928.756
<b>Tổng cộng</b>	<b>211.733.974.116</b>	<b>-</b>	<b>211.733.974.116</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(68.458.512.378)</b>	<b>8.489.713.790</b>	<b>(59.968.798.588)</b>
	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND
<b>31/12/2013</b>			
Tiền và các khoản tương đương tibun	50.728.687.697	-	50.728.687.697
Phải thu khkhch hàng và phải thu khkhc	136.772.533.788	-	136.772.533.788
Đầu tư ngắn hạn	1.134.038.848	-	1.134.038.848
Đầu tư dài hạn	-	6.806.075.610	6.806.075.610
Tài sản tài chính khác	-	1.064.500.000	1.064.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>188.635.260.333</b>	<b>7.870.575.610</b>	<b>196.505.835.943</b>
<b>31/12/2013</b>			
Phải trả người bán và phải trả khhc	181.923.863.249	-	181.923.863.249
Chi phí phải trả	16.342.064.978	-	16.342.064.978
C b khoản vay	75.044.861.253	-	75.044.861.253
<b>Tổng cộng</b>	<b>273.310.789.480</b>	<b>-</b>	<b>273.310.789.480</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(84.675.529.147)</b>	<b>7.870.575.610</b>	<b>(76.804.953.537)</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

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

Trong kỳ, Công ty chủ yếu cung cấp dịch vụ thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo các bộ phận kinh doanh. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 16 và số 17.

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

**25. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	Ban thuijc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần VIMECO	Công ty con thuijc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Công ty con thuijc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinaconex	Công ty con thuijc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Đầu tư xây dựng M.E.I	Công ty con thuijc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con thuijc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	Công ty con thuijc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	Công ty con thuijc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	Công ty con thuijc Tổng Công ty
BQLDA Đầu tư xây dựng mở rộng đường Láng Hạ Lạc	Ban thuộc Tổng Công ty
Công ty Libn doanh Vinata	Công ty con thuijc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty con thuộc Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Công ty con thuộc Tổng Công ty

10  
T  
H  
N  
A  
T  
P

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B 0/PDN**

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

**25. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

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

	<b>Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014</b>	<b>Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu</b>		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	17.293.952.725	32.376.216.296
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu 06 thị Bắc An Khánh	3.710.645.771	33.068.044.731
Công ty Cổ phần VIMECO	-	6.121.900.360
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	3.181.818	6.363.636
<b>Mua hàng</b>		
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	267.906.031	1.487.406.899
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vinaconex	-	910.875.340
Công ty Cổ phần VIMECO	1.263.962.273	163.735.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ITC		(43.983.927)
<b>Giao dịch với Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam</b>		
Trả tiền cổ tức	10.200.000.000	8.160.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

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

	<b>30/6/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bhii thu</b>		
Tổng Cbng ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	21.663.885.021	30.239.048.966
Cbng ty Cổ phần Xiiy dựng số 2	64.150.000	64.150.000
Cbng ty Cổ phần Xiiy dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
Cdng ty Cổ phần Xây dựng số 7	85.606.111	85.606.111
Cbng ty Cổ phần Xiiy dựng số 15	1.780.298.994	1.780.298.894
Cbng ty Cổ phần VIMECO	7.856.855.410	7.856.855.410
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Vinaconex (VINAHUD)	13.199.918	13.199.918
<b>Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh</b>	<b>44.403.565.925</b>	<b>49.021.855.577</b>
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường lán Hba Lạc	666.955.720	666.955.720
Cbng ty Liên doanh Vinata	29.598.250	29.598.250
Cbng ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex ITC	927.847.736	927.847.736
<b>Phii trả người bán</b>		
Cbng ty Cổ phần Xây dựng số 2	4.425.751.892	4.625.751.892
Cdng ty Cổ phần VIMECO	4.887.102.222	3.986.378.222
Cdng ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Đầu tư xây dựng M.E.I	39.110.573	99.110.573
Cbng ty Cổ phần Vinaconex số 25	62.948.977	62.948.977
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:</b>		
	<b>Cho kỳ hoạt động</b>	<b>Cho kỳ hoạt động</b>
	<b>từ nghy 01/01/2014</b>	<b>từ nghy 01/01/2013</b>
	<b>đến nghy 30/6/2014</b>	<b>đến nghy 30/6/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.151.643.866	1.104.940.576

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

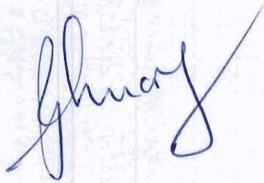
**MÃ SỐ B 09-DN**

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

**26. THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

Trong kỳ, Công ty tiếp tục thực hiện các dự án đã triển khai từ trước kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 bao gồm:

- Dự án Khu văn phòng, nhà ở cao cấp VINACONEX 1: Dự án được khởi công xây dựng từ quý II năm 2008. Tọa lạc tại khu đất DSK phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội với tổng vốn đầu tư dự kiến là 996.862.872.420 VND. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, tòa nhà đã thi công và đang trong giai đoạn hoàn thiện theo đúng tiến độ dự kiến. Tổng giá trị đã thực hiện cho toàn bộ dự án tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 đã ghi nhận là 894.400.906.050 VND.
- Dự án hạ tầng khu nhà ở liên kề VINACONEX 1: Dự án được khởi công vào quý II năm 2010, tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với tổng số vốn đầu tư khoảng 7 tỷ VND.



**Nguyễn Thụy Phương**  
Người lập biểu

Ngày 13 tháng 8 năm 2014



**Nguyễn Duy Hải**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thạc Kim**  
Tổng Giám đốc

