

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6

(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

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN 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

1000
CỔ
CHÍNH
ĐE
VIỆT
Đ

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 6 (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 GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Đình Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Điệp	Ủy viên
Ông Nguyễn Hữu Ngọc	Ủy viên
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Ủy viên
Ông Hoàng Hoa Cương	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Hoàng Hoa Cương	Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Phó Giám đốc
Ông Trần Văn Lương	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Quỳnh	Phó Giám đốc
Bà Trần Hồng Vân	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2014)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 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 Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 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 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 Giám đốc,



Hoàng Hoa Cương
Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2014

2506
G T
EM H
DITI
NA
TP

Số: 247 /VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Vinaconex 6

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bằng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là “báo cáo tài chính”) của Công ty Cổ phần Vinaconex 6 (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 12 tháng 8 năm 2014, từ trang 3 đến trang 27. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 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.



Vũ Đức Nguyên
Phó Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số
0764-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 12 tháng 8 năm 2014
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Thanh Hương
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số
1415-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2014	31/12/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		462.597.420.972	463.879.235.102
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	34.551.469.467	24.036.621.571
1. Tiền	111		4.501.469.467	19.036.621.571
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.050.000.000	5.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		255.660.726.563	226.096.792.680
1. Phải thu khách hàng	131	5	232.984.868.515	206.124.668.025
2. Trả trước cho người bán	132		31.306.745.309	19.799.816.701
3. Các khoản phải thu khác	135		1.851.926.081	2.818.265.674
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(10.482.813.342)	(2.645.957.720)
III. Hàng tồn kho	140	6	171.447.330.024	213.670.225.933
1. Hàng tồn kho	141		177.143.656.755	213.670.225.933
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.696.326.731)	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		937.894.918	75.594.918
1. Tài sản ngắn hạn khác	158		937.894.918	75.594.918
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		71.240.622.724	83.981.438.631
I. Tài sản cố định	220		52.302.685.954	54.927.375.411
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	52.302.685.954	54.927.375.411
- Nguyên giá	222		80.142.797.202	80.023.730.536
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.840.111.248)	(25.096.355.125)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		300.000.000	300.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(300.000.000)	(300.000.000)
II. Bất động sản đầu tư	240	8	8.957.533.941	17.048.351.731
- Nguyên giá	241		9.634.256.259	20.583.710.804
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(676.722.318)	(3.535.359.073)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	9	4.950.000.000	4.950.000.000
1. Đầu tư dài hạn khác	258		6.462.500.000	6.462.500.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(1.512.500.000)	(1.512.500.000)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		5.030.402.829	7.055.711.489
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5.030.402.829	7.055.711.489
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		533.838.043.696	547.860.673.733

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2014	31/12/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310)	300		425.931.207.950	435.784.345.421
I. Nợ ngắn hạn	310		425.931.207.950	435.784.345.421
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	10	123.647.320.949	111.198.430.418
2. Phải trả người bán	312	11	211.684.827.547	249.345.515.401
3. Người mua trả tiền trước	313		52.107.792.855	56.758.642.002
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	12	14.437.539.705	11.603.317.471
5. Phải trả người lao động	315		-	631.380.000
6. Chi phí phải trả	316	13	17.842.797.326	164.341.256
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	14	5.265.312.564	5.181.048.128
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		945.617.004	901.670.745
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		107.906.835.746	112.076.328.312
I. Vốn chủ sở hữu	410	15	107.906.835.746	112.076.328.312
1. Vốn điều lệ	411		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.612.324.709	14.612.324.709
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		8.809.171.560	8.809.171.560
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.545.275.784	1.545.275.784
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.940.063.693	7.109.556.259
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		533.838.043.696	547.860.673.733

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/6/2014	31/12/2013
1. Ngoại tệ các loại Đô la Mỹ (USD)	363,80	377,00


 Lê Tiến Dũng
 Người lập biểu


 Mai Phương Anh
 Kế toán trưởng


 Hoàng Hoa Cương
 Giám đốc



Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
1. Doanh thu bán hàng	01	17	282.631.375.264	409.692.733.068
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10=01-02)	10		282.631.375.264	409.692.733.068
4. Giá vốn hàng bán	11	18	257.038.077.773	390.706.872.531
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11)	20		25.593.297.491	18.985.860.537
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	4.513.841.033	3.543.935.086
7. Chi phí tài chính	22	21	6.037.997.351	6.335.896.170
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.037.997.351	7.147.396.170
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		17.104.520.116	9.595.248.316
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-25)	30		6.964.621.057	6.598.651.137
10. Thu nhập khác	31		764.442.504	346.347.545
11. Chi phí khác	32		60.073.629	2.701.204.277
12. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40=31-32)	40		704.368.875	(2.354.856.732)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.668.989.932	4.243.794.405
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	22	4.728.926.239	1.563.002.620
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		2.940.063.693	2.680.791.785
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	368	335


 Lê Tiến Dũng
 Người lập biểu


 Mai Phương Anh
 Kế toán trưởng


 Hoàng Hoa Cương
 Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2014


Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính


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	Mã số	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>7.668.989.932</i>	<i>4.243.794.405</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.827.828.445	3.326.902.507
Các khoản dự phòng	03	13.533.182.353	(839.304.912)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(23.212.233.878)	(1.222.563.377)
Chi phí lãi vay	06	6.037.997.351	7.147.396.170
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>6.855.764.203</i>	<i>12.656.224.793</i>
Thay đổi các khoản phải thu	09	(38.263.089.505)	(41.956.859.437)
Thay đổi hàng tồn kho	10	36.526.569.178	86.404.049.313
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(25.763.391.439)	(43.954.900.633)
Thay đổi chi phí trả trước	12	2.025.308.660	4.886.395.363
Tiền lãi vay đã trả	13	(6.202.338.607)	(7.229.911.767)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(1.758.777.805)	(1.027.251.753)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(54.000.000)	(927.705.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(26.633.955.315)</i>	<i>8.850.040.879</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(1.852.946.334)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	30.454.545.455	2.593.003.600
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	645.367.225	222.893.921
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>31.099.912.680</i>	<i>962.951.187</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	126.906.029.386	126.964.116.477
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(114.457.138.855)	(119.979.334.291)
3. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	(6.400.000.000)	(6.400.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>6.048.890.531</i>	<i>584.782.186</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<i>50</i>	<i>10.514.847.896</i>	<i>10.397.774.252</i>
<i>Tiền và tương đương đầu kỳ</i>	<i>60</i>	<i>24.036.621.571</i>	<i>9.213.093.239</i>
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</i>	<i>70</i>	<i>34.551.469.467</i>	<i>19.610.867.491</i>


Lê Tiến Dũng
Người lập biểu


Mai Phương Anh
Kế toán trưởng


Hoàng Hoa Cương
Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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 Vinaconex 6 (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Xây dựng số 6 được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 890/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Xây dựng số 6, là doanh nghiệp Nhà nước, đơn vị thành viên hạch toán độc lập 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).

Công ty Cổ phần Vinaconex 6 là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103000087 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 7 năm 2000 và thay đổi bổ sung lần 7 số 0100105503 ngày 26 tháng 11 năm 2012 với vốn điều lệ là 80.000.000.000 VND. Vốn thực góp đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 80.000.000.000 VND, trong đó:

- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam nắm giữ 2.880.000 cổ phần tương ứng với 28.800.000.000 VND, chiếm 36% vốn điều lệ.
- Các cổ đông khác nắm giữ 5.120.000 cổ phần tương ứng với 51.200.000.000 VND, chiếm 64% vốn điều lệ.

Công ty đã thực hiện niêm yết và giao dịch cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 01 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 01 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VC6.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 347 (31 tháng 12 năm 2013: 367).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng, các khu đô thị và khu công nghiệp, thi công các loại nền móng, công trình có quy mô lớn, các công trình đường giao thông, cầu, đường bộ, các công trình thủy lợi quy mô vừa (kênh, mương, đê kè, cống, trạm bơm);
- Xây dựng đường dây và trạm biến thế đến 35KV, lắp đặt kết cấu thép, các thiết bị cơ điện, nước, điều không, thông tin tín hiệu, trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Xây dựng và phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn quản lý dự án công trình;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa;
- Xuất khẩu lao động;
- Xuất khẩu xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

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.

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cơ sở lập báo cáo tài chính (Tiếp theo)

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 chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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 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 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 phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư dài hạn.

Công nợ tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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)****Dự phòng phải thu khó đòi**

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

Hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc 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 hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

	Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50
Máy móc, thiết bị	5 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 8
Phương tiện vận tải	6 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan đến thanh lý tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 xây dựng cơ bản dở dang**

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng một phần tầng 1 (khoảng 178 m²) và tầng 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội 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 bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp như chi phí đầu tư xây dựng, 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 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 50 năm.

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, dàn giáo, cốp pha xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng 4 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

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

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)

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

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

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

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

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi 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 sang 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 tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên trị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Giá vốn của bất động sản bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho đất đai và chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản. Chi phí ước tính để xây dựng bất động sản được trích trước và các khoản chi thực tế sẽ được ghi giảm vào tài khoản chi phí phải trả này.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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.

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 không được dùng để chia cho các cổ đông.



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 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 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 kỳ 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ 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. Trong kỳ, Công ty không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại do không phát sinh khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào.

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	691.511.343	6.926.720.962
Tiền gửi ngân hàng	3.809.958.124	12.109.900.609
Các khoản tương đương tiền	30.050.000.000	5.000.000.000
	<u>34.551.469.467</u>	<u>24.036.621.571</u>

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	107.152.402.552	106.693.015.673
Phải thu các đối tượng khác	125.832.465.963	99.431.652.352
	<u>232.984.868.515</u>	<u>206.124.668.025</u>

6. HÀNG TỒN KHO

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	177.143.656.755	213.670.225.933
Cộng	<u>177.143.656.755</u>	<u>213.670.225.933</u>
Trừ: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(5.696.326.731)	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<u>171.447.330.024</u>	<u>213.670.225.933</u>

(*) Trong kỳ, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 5.696.326.731 VND (năm 2013: 0 VND).

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

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2014	38.092.850.647	28.237.451.517	3.508.368.021	10.185.060.351	80.023.730.536
Tăng khác	-	119.066.666	-	-	119.066.666
Tại ngày 30/6/2014	38.092.850.647	28.356.518.183	3.508.368.021	10.185.060.351	80.142.797.202
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2014	1.754.675.907	16.667.281.647	559.787.299	6.114.610.272	25.096.355.125
Trích khấu hao trong kỳ	534.604.280	1.346.703.951	686.328.849	57.052.377	2.624.689.457
Tăng khác	-	119.066.666	-	-	119.066.666
Tại ngày 30/6/2014	2.289.280.187	18.133.052.264	1.246.116.148	6.171.662.649	27.840.111.248
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 30/6/2014	35.803.570.460	10.223.465.919	2.262.251.873	4.013.397.702	52.302.685.954
Tại ngày 31/12/2013	36.338.174.740	11.570.169.870	2.948.580.722	4.070.450.079	54.927.375.411

Nguyên giá của tài sản cố định tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 9.831.063.610 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 7.632.895.671 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng là 47.591.081.186 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 56.108.914.467 VND), xem tại Thuyết minh số 10.

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tầng 1 và 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam	Văn phòng 1, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2014	9.634.256.259	10.949.454.545	20.583.710.804
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.949.454.545)	(10.949.454.545)
Tại ngày 30/6/2014	9.634.256.259	-	9.634.256.259
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2014	580.379.753	2.954.979.320	3.535.359.073
Trích khấu hao trong kỳ	96.342.565	106.796.423	203.138.988
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.061.775.743)	(3.061.775.743)
Tại ngày 30/6/2014	676.722.318	-	676.722.318
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 30/6/2014	8.957.533.941	-	8.957.533.941
Tại ngày 31/12/2013	9.053.876.506	7.994.475.225	17.048.351.731

Quyền khai thác, kinh doanh và các lợi ích, quyền lợi phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh đối với tầng 2 của tòa nhà H10 Thanh Xuân Nam đang được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 48.12.051.532484 ngày 05 tháng 6 năm 2012 cho các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ, xem tại Thuyết minh số 10.

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 (Tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là “một phần tầng 1 (khoảng 178 m2) và tầng 2 Khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội”.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Đầu tư dài hạn khác:		
- Công ty Cổ phần Ống sợi thủy tinh Vinaconex	3.550.000.000	3.550.000.000
- Công ty Cổ phần Trang trí nội thất Việt Nam	1.400.000.000	1.400.000.000
- Công ty Cổ phần Vật tư ngành nước Vinaconex	1.512.500.000	1.512.500.000
	<u>6.462.500.000</u>	<u>6.462.500.000</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(1.512.500.000)	(1.512.500.000)
	<u>4.950.000.000</u>	<u>4.950.000.000</u>

10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	95.185.679.072	103.476.013.448
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (ii)	24.611.641.877	3.872.416.970
- Vay cá nhân (iii)	3.850.000.000	3.850.000.000
	<u>123.647.320.949</u>	<u>111.198.430.418</u>

(i) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây bao gồm hai hợp đồng tín dụng: một hợp đồng hạn mức và một hợp đồng theo món:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 178582/2013/HỆTDHM ngày 27 tháng 5 năm 2013 có hiệu lực đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2014. Mục đích vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản tín dụng này có thể rút bằng Đồng Việt Nam với số tiền tối đa là 125.000.000.000 VND theo Phụ lục hợp đồng số 178582/2013/PL1 ngày 25 tháng 9 năm 2013. Khoản vay này được thế chấp bằng những tài sản của Công ty theo các hợp đồng cầm cố đã ký giữa Công ty và Ngân hàng và các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay khi trả hết nợ đã ký giữa Công ty và Ngân hàng (xem tại Thuyết minh số 7). Lãi suất được thanh toán hàng tháng và được xác định trong từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Ngân hàng được điều chỉnh lãi suất trong trường hợp có sự biến động của lãi suất thị trường vốn.

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***10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

- Hợp đồng tín dụng theo món số 178582/2013/HĐTDTM ngày 27 tháng 6 năm 2013, thời hạn rút vốn vay kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên - ngày có hiệu lực đến ngày hết hiệu lực là ngày 26 tháng 12 năm 2013. Mục đích của vốn vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng công trình Nhà máy tại Thái Nguyên của Samsung Electronics Việt Nam. Ngân hàng cho vay với tổng số tiền là 45.000.000.000 VND với dư nợ tối đa tại mọi thời điểm là 10.000.000.000 VND. Hợp đồng này được đảm bảo chung với hợp đồng hạn mức bằng Hợp đồng cầm cố đã ký giữa Công ty và Ngân hàng và các hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay khi trả hết nợ đã ký giữa Công ty và Ngân hàng, không có hợp đồng tài sản đảm bảo riêng. Lãi suất vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng vay là 10,5%/năm và cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 5 tháng kể từ ngày Công ty rút khoản vay đầu tiên.

(ii) Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 13.14.051.532484.TD ngày 25 tháng 3 năm 2014, thời hạn giải ngân đến hết ngày 23 tháng 8 năm 2014. Ngân hàng cấp cho Công ty một hạn mức tín dụng có xác định thời hạn, theo đó Công ty được cấp các Khoản tín dụng với tổng số tiền cam kết tại mọi thời điểm là: hạn mức công trình (bao gồm dư nợ và dư bảo lãnh thanh toán) 75.000.000.000 VND, doanh số cho vay tối đa (bao gồm dư nợ và dư bảo lãnh thanh toán) 118.000.000.000 VND, tuy nhiên tổng dư nợ và dư bảo lãnh thanh toán tối đa tại mọi thời điểm là 100.000.000.000 VND. Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán để thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 061101/VTNet - Vinaconex6/XL-2013 ngày 6 tháng 11 năm 2013 ký với Tổng Công ty Mạng lưới Viettel - Chi nhánh Tập đoàn Viễn thông Quân đội về việc thực hiện thi công: Xây dựng mới và lắp đặt thiết bị cho các trạm BTS tại các tỉnh Bắc Giang, Bắc Kạn, Bắc Ninh, Hà Nội, Hưng Yên, Hà Nam, Thái Nguyên, Hòa Bình, Hải Dương, Vĩnh Phúc năm 2013. Lãi suất trong hạn được xác định cụ thể trên kế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại các hợp đồng thế chấp (xem Thuyết minh số 7 và số 8).

- Hợp đồng tín dụng số 21.14.051.532484.TD ngày 30 tháng 5 năm 2014, thời hạn giải ngân đến hết ngày 5 tháng 10 năm 2014. Ngân hàng cấp cho Công ty một hạn mức tín dụng có xác định thời hạn, theo đó Công ty được cấp các Khoản tín dụng với tổng số tiền cam kết tại mọi thời điểm là: doanh số giải ngân tối đa là 2.400.000.000 VND, dư nợ tối đa là 2.400.000.000 VND. Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán để thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 072/2014/HĐXD ngày 08 tháng 4 năm 2014 ký với Trường Cao đẳng nghề LILAMA 2 về việc thực hiện gói thầu: Cải tạo xưởng hàn số 1,2 và 3 thuộc dự án: Đầu tư phát triển Trường Cao đẳng nghề LILAMA 2 thành Trung tâm đào tạo nghề chất lượng cao vốn ODA của Chính phủ Cộng hòa Pháp và Chính phủ Cộng hòa Liên bang Đức. Lãi suất trong hạn được xác định cụ thể trên kế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại các hợp đồng thế chấp (xem Thuyết minh số 7 và số 8).

- Hợp đồng tín dụng số 22.14.051.532484.TD ngày 30 tháng 5 năm 2014, thời hạn giải ngân đến hết ngày 14 tháng 4 năm 2015. Ngân hàng cấp cho Công ty một hạn mức tín dụng có xác định thời hạn, theo đó Công ty được cấp các Khoản tín dụng với tổng số tiền cam kết tại mọi thời điểm là: doanh số giải ngân tối đa là 13.770.000.000 VND, dư nợ tối đa là 8.100.000.000 VND. Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán để thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 073/2014/HĐXD ngày 11 tháng 4 năm 2014 ký với Trường Cao đẳng nghề LILAMA 2 về việc thực hiện gói thầu: Trung tâm cơ khí CNC thuộc dự án: Đầu tư phát triển Trường Cao đẳng nghề LILAMA 2 thành Trung tâm đào tạo nghề chất lượng cao vốn ODA của Chính phủ Cộng hòa Pháp và Chính phủ Cộng hòa Liên bang Đức. Lãi suất trong hạn được xác định cụ thể trên kế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại các hợp đồng thế chấp (xem Thuyết minh số 7 và số 8).

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

10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)

- Hợp đồng tín dụng số 82.13.051.532484.TD ngày 01 tháng 11 năm 2013, thời hạn giải ngân đến hết ngày 29 tháng 4 năm 2014. Ngân hàng cấp cho Công ty một hạn mức tín dụng có xác định thời hạn, theo đó Công ty được cấp các Khoản tín dụng với tổng số tiền cam kết tại mọi thời điểm là: mức dư nợ tối đa 9.000.000.000 VND. Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán để thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 069/2013/HĐXD ngày 03 tháng 9 năm 2013 ký với Trường cao đẳng nghề Lilama 2 về việc thực hiện Gói thầu: Trung tâm đào tạo thực hành tin học và ngoại ngữ chuyên ngành thuộc dự án: Đầu tư phát triển Trường Cao đẳng nghề Lilama 2 thành trung tâm đào tạo nghề chất lượng cao vốn ODA của Chính phủ Cộng hòa Pháp và mục đích khác nếu được Ngân hàng chấp thuận bằng Văn bản trước thời điểm giải ngân của Khoản vay có liên quan. Lãi suất cho vay trong hạn mức áp dụng lãi suất thả nổi được xác định cụ thể trên khung ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân theo quy định của bên cho vay. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại hợp đồng đảm bảo tiền vay (xem Thuyết minh số 7 và số 8).

- Hợp đồng tín dụng số 69.13.051.532484.TD ngày 17 tháng 9 năm 2013, thời hạn giải ngân đến hết ngày 31 tháng 8 năm 2014. Ngân hàng cấp cho Công ty một hạn mức tín dụng có xác định thời hạn theo đó, Công ty được cấp các Khoản tín dụng với tổng số tiền cam kết tại mọi thời điểm là: mức dư nợ tối đa 11.000.000.000 VND và doanh số cho vay tối đa là 22.000.000.000 VND. Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ công tác thi công cho Nhà máy thuộc Dự án Mở rộng nhà máy (Giai đoạn 2) của Công ty TNHH Việt Nam Toyo Denso và mục đích khác nếu được Ngân hàng chấp thuận bằng văn bản trước thời điểm giải ngân của Khoản vay có liên quan. Lãi suất cho vay trong hạn mức áp dụng lãi suất thả nổi được xác định cụ thể trên khung ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân theo quy định của bên cho vay. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại hợp đồng đảm bảo tiền vay (xem Thuyết minh số 7 và số 8).

- Hợp đồng tín dụng số 81.13.051.532484.TD ngày 01 tháng 11 năm 2013, thời hạn giải ngân đến hết ngày 06 tháng 6 năm 2014. Ngân hàng cấp cho Công ty một hạn mức tín dụng có xác định thời hạn theo đó, Công ty được cấp các Khoản tín dụng với tổng số tiền cam kết tại mọi thời điểm là: mức dư nợ tối đa 3.900.000.000 VND và dư nợ tối đa tại một thời điểm là 5.000.000.000 VND. Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ công tác thi công Công trình xây dựng theo Hợp đồng số 070/2013/HĐXD ký với Trường Cao đẳng nghề Lilama 2 về việc thực hiện gói thầu: Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: Đầu tư phát triển Trường Cao đẳng nghề Lilama 2 thành Trung tâm đào tạo nghề chất lượng cao vốn ODA của Chính phủ Cộng hòa Pháp và mục đích khác nếu được Ngân hàng chấp thuận bằng văn bản trước thời điểm giải ngân của Khoản vay có liên quan. Lãi suất cho vay trong hạn mức áp dụng lãi suất thả nổi được xác định cụ thể trên khung ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân theo quy định của bên cho vay. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của Công ty theo quy định tại hợp đồng đảm bảo tiền vay (xem thuyết minh số 7 và số 8).

(iii) Vay cá nhân: bên cho vay là các cá nhân. Số tiền cho vay là 3.850.000.000 VND với mục đích để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn vay là 06 tháng với lãi suất 8%/năm. Thời gian gia hạn trả nợ tối đa không quá 6 tháng kể từ ngày đáo hạn đầu tiên của khoản vay. Vay dưới hình thức tín chấp, không có tài sản đảm bảo. Hiện tại, các hợp đồng vay cá nhân đều được gia hạn.

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	8.755.018.619	11.446.576.334
Phải trả các đối tượng khác	202.929.808.928	237.898.939.067
	<u>211.684.827.547</u>	<u>249.345.515.401</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

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	6.121.933.503	6.510.472.830
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.656.932.421	1.644.946.092
Thuế thu nhập cá nhân	233.894.618	23.119.386
Các loại thuế khác	3.424.779.163	3.424.779.163
	<u>14.437.539.705</u>	<u>11.603.317.471</u>

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Chi phí trích trước các công trình	17.842.797.326	-
<i>Nhà máy Yamashita KCN Vsip - Hải Phòng (TT YTEC)</i>	8.346.820.000	-
<i>Công trình Nhà ở học sinh sinh viên Mỹ Đình</i>	2.750.048.211	-
<i>Trung tâm thương mại chợ Mơ</i>	4.545.835.360	-
<i>Các công trình khác</i>	2.200.093.755	-
Chi phí lãi vay	-	164.341.256
	<u>17.842.797.326</u>	<u>164.341.256</u>

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Kinh phí bảo trì Dự án khu nhà ở H10 Thanh Xuân Nam	2.648.050.674	2.653.870.674
Tiền lãi vay phải trả cá nhân cho sản xuất kinh doanh và huy động vốn cho dự án Đại Lải	813.900.003	690.950.004
Bảo hiểm xã hội	188.166.586	-
Kinh phí công đoàn	140.738.500	174.478.880
Bảo hiểm thất nghiệp	9.425.537	9.425.537
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.465.031.264	1.652.323.033
	<u>5.265.312.564</u>	<u>5.181.048.128</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MÃ SỐ B 09-DN

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 01/01/2013	80.000.000.000	14.612.324.709	8.809.171.560	1.545.275.784	7.646.913.471	112.613.685.524
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	8.310.562.643	8.310.562.643
Trích các quỹ	-	-	-	-	(1.093.168.112)	(1.093.168.112)
Chia cổ tức năm 2012	-	-	-	-	(6.400.000.000)	(6.400.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.354.751.743)	(1.354.751.743)
Số dư tại ngày 01/01/2014	80.000.000.000	14.612.324.709	8.809.171.560	1.545.275.784	7.109.556.259	112.076.328.312
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.940.063.693	2.940.063.693
Trích các quỹ (i)	-	-	-	-	(655.556.259)	(655.556.259)
Chia cổ tức năm 2013 (i)	-	-	-	-	(6.400.000.000)	(6.400.000.000)
Chi thù lao HĐQT	-	-	-	-	(54.000.000)	(54.000.000)
Số dư tại ngày 30/6/2014	80.000.000.000	14.612.324.709	8.809.171.560	1.545.275.784	2.940.063.693	107.906.835.746

(i) 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 năm 2014 ngày 28 tháng 3 năm 2014 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2013 như sau:

- Cổ tức được chia cho năm 2013 bằng 8% mệnh giá cổ phiếu tương ứng với số tiền là 6.400.000.000 VND;
- Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi được trích là 655.556.259 VND;

Trong kỳ, Công ty đã trích lập các quỹ và chi trả hết cổ tức theo đúng Nghị quyết nêu trên.

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

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 7 số 0100105503 ngày 26 tháng 11 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi			Vốn thực góp tại ngày 30/6/2014		
	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Thành tiền VND	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Thành tiền VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.880.000	36%	28.800.000.000	2.880.000	36%	28.800.000.000
Các cổ đông khác	5.120.000	64%	51.200.000.000	5.120.000	64%	51.200.000.000
	8.000.000	100%	80.000.000.000	8.000.000	100%	80.000.000.000

Cổ phiếu

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	8.000.000	8.000.000

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

16. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng; Hoạt động liên quan đến kinh doanh bất động sản cũng là để phục vụ cho hoạt động kinh doanh xây lắp và chiếm tỷ trọng doanh thu không đáng kể. Công ty không phân tách bộ phận theo dõi riêng cho hoạt động kinh doanh xây dựng và hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên 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 là liên quan đến hoạt động kinh doanh xây lắp và kinh doanh bất động sản nêu trên. Doanh thu, giá vốn theo từng hoạt động kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 17 và số 18.

17. DOANH THU BÁN HÀNG

	<u>Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014</u>	<u>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu hoạt động xây lắp	249.683.188.264	406.376.233.224
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	32.948.187.000	3.316.499.844
	282.631.375.264	409.692.733.068

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

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***18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014</u>	<u>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	246.072.773.342	388.654.598.959
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản và cho thuê khác	10.965.304.431	2.052.273.572
	<u>257.038.077.773</u>	<u>390.706.872.531</u>

19. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014</u>	<u>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	110.855.844.737	193.582.297.588
Chi phí nhân công	83.060.330.685	88.107.262.162
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.827.828.445	3.326.902.507
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.396.064.136	23.184.973.099
Chi phí khác bằng tiền	22.322.122.735	12.160.930.798
	<u>229.462.190.738</u>	<u>320.362.366.154</u>

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014</u>	<u>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi	575.367.225	100.393.921
Lãi cho vay các đội thi công	3.868.473.808	3.319.267.832
Cổ tức, lợi nhuận được chia	70.000.000	122.500.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.773.333
	<u>4.513.841.033</u>	<u>3.543.935.086</u>

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014</u>	<u>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.037.997.351	7.147.396.170
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(811.500.000)
	<u>6.037.997.351</u>	<u>6.335.896.170</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

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014			Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
	Hoạt động sản xuất kinh doanh (không bao gồm hoạt động chuyển nhượng bất động sản) VND	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Tổng cộng VND	
Lợi nhuận trước thuế	(13.826.129.337)	21.495.119.269	7.668.989.932	4.243.794.405
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(70.000.000)		(70.000.000)	(122.500.000)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	8.038.300	-	8.038.300	2.130.716.073
Thu nhập chịu thuế	(13.888.091.037)	21.495.119.269	7.607.028.232	6.252.010.478
Thuế suất thông thường	22%	22%	22%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (i)	-	4.728.926.239	4.728.926.239	1.563.002.620
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	4.728.926.239	4.728.926.239	1.563.002.620

- (i) Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 22% trên thu nhập chịu thuế. Quyết định sau cùng về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	2.940.063.693	2.680.791.785
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.940.063.693	2.680.791.785
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	368	335

24. 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 10 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 góp, thặng dư vốn cổ phần, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Các khoản vay	123.647.320.949	111.198.430.418
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	34.551.469.467	24.036.621.571
Nợ thuần	89.095.851.482	87.161.808.847
Vốn chủ sở hữu	107.906.836.594	112.076.328.312
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,83	0,78

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.551.469.467	24.036.621.571
Phải thu khách hàng và phải thu khác	224.353.981.254	206.296.975.979
Đầu tư dài hạn	4.950.000.000	4.950.000.000
Tổng cộng	263.855.450.721	235.283.597.550
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	123.647.320.949	111.198.430.418
Phải trả người bán và phải trả khác	210.016.813.220	251.181.742.851
Chi phí phải trả	17.842.797.326	164.341.256
Tổng cộng	351.506.931.495	362.544.514.525

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kết 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 về giá), 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

24. 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 lãi giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty có một số khoản đầu tư dài hạn khác (như Thuyết minh số 9). Các khoản đầu tư dài hạn khác được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

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 không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

30/6/2014	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.551.469.467	-	34.551.469.467
Phải thu khách hàng và phải thu khác	224.353.981.254	-	224.353.981.254
Đầu tư dài hạn	-	4.950.000.000	4.950.000.000
Tổng cộng	258.905.450.721	4.950.000.000	263.855.450.721
30/6/2014	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Các khoản vay	123.647.320.949	-	123.647.320.949
Phải trả người bán và phải trả khác	210.016.813.220	-	210.016.813.220
Chi phí phải trả	17.842.797.326	-	17.842.797.326
Tổng cộng	351.506.931.495	-	351.506.931.495
Chênh lệch thanh khoản thuần	(92.601.480.774)	4.950.000.000	(87.651.480.774)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6

Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
 Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)***

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.036.621.571	-	24.036.621.571
Phải thu khách hàng và phải thu khác	206.296.975.979	-	206.296.975.979
Đầu tư dài hạn	-	4.950.000.000	4.950.000.000
Tổng cộng	230.333.597.550	4.950.000.000	235.283.597.550
31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Các khoản vay	111.198.430.418	-	111.198.430.418
Phải trả người bán và phải trả khác	251.181.742.851	-	251.181.742.851
Chi phí phải trả	164.341.256	-	164.341.256
Tổng cộng	362.544.514.525	-	362.544.514.525
Chênh lệch thanh khoản thuần	(132.210.916.975)	4.950.000.000	(127.260.916.975)

Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

25. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
 Ban điều hành Dự án Bắc An Khánh
 Ban điều hành Dự án Phong Bắc
 Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường Láng - Hòa Lạc
 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinaconex
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Việt Nam
 Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex
 Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex
 Công ty Cổ phần VIMECO
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 5
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Đơn vị thuộc cùng Tổng Công ty
 Đơn vị thuộc cùng Tổng Công ty
 Đơn vị thuộc cùng Tổng Công ty
 Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
 Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
 Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
 Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
 Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
 Công ty thuộc cùng Tổng Công ty
 Công ty thuộc cùng Tổng Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

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)**

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

Doanh thu bán hàng	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.345.734.857	83.650.682.321
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	144.557.127	1.000.481.091
Công ty Cổ phần VIMECO	-	587.837.667
Ban điều hành Dự án Bắc An Khánh	5.858.161.064	43.232.420.882
Ban điều hành Dự án Phong Bắc	5.958.951.409	3.207.214.545
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	101.683.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	16.723.004.247	16.399.294.883

Mua hàng hóa, dịch vụ	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần VIMECO	-	4.140.769.700

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	97.299.395.505	103.039.613.830
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinaconex	587.498.531	587.498.531
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	656.515.800	656.515.800
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	220.280.060	220.280.060
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường Láng - Hoà lạc	1.326.512.479	1.327.556.917
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	6.502.946.477	151.329.835
Phải trả người bán		
Văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.282.751.743	1.282.751.743
Công ty Cổ phần VIMECO	7.285.190.591	9.085.190.591
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	614.958.000
Người mua trả tiền trước		
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	309.634.000	309.634.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	120.730.000	7.239.986.414
Công ty Cổ phần VIMECO	220.340.162	220.340.162

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 6

Tầng 5, Tòa nhà 29T2, phố Hoàng Đạo Thúy, quận Cầu Giấy
 Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

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)**Thu nhập của Ban Giám đốc**

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


	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND
Lương và thưởng	704.127.545	758.297.000

26. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu của báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 đã được soát xét.


 Lê Tiến Dũng
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2014


 Mai Phương Anh
 Kế toán trưởng


 Hoàng Hoa Cương
 Giám đốc

