

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 323/2013/CV-V21

Hà Nội, ngày 06 tháng 11 năm 2013

(V/v: Công bố BCTC quý III/2013)

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Vinaconex 21
2. Mã chứng khoán: V21
3. Địa chỉ trụ sở chính: phố Ba La – phường Phú La – Q. Hà Đông – Hà Nội
4. Điện thoại: 046.325.6588 Fax: 046.325.6588
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Xuân Việt
6. Nội dung thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được lập ngày 20 tháng 10 năm 2013 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
 - 6.2 Nội dung giải trình : Lợi nhuận Quý III năm 2013 tăng so với Quý III năm 2012 bởi các yếu tố chủ yếu sau:
 - Doanh thu Quý III năm 2013 tăng so với Quý III năm 2012 .
 - Lãi vay Quý III năm 2013 giảm so với Quý III năm 2012 do các tổ chức tín dụng đã giảm lãi suất tiền vay theo chủ trương của Chính phủ, của ngân hàng nhà nước, mặt khác số dư nợ vay của đơn vị tại các ngân hàng cũng giảm, từ đó lãi vay quý III năm 2013 giảm so với quý III năm 2012.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.vinaconex21.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu PKT



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Xuân Việt

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XNK & XD VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

=====

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÍ III NĂM 2013

Báo cáo gồm:

- * Bảng cân đối kế toán
- * Báo cáo kết quả kinh doanh
- * Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- * Thuyết minh Báo cáo tài chính

Mẫu số: B 01-DN

Mẫu số: B 02-DN

Mẫu số: B 03-DN

Mẫu số: B 09-DN

Hà Đông, tháng 10/2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

TÀI SẢN	Mã số	TM	30/09/2013 VNĐ	01/01/2013 VNĐ
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN				
(100=110+120+130+140+150)	100		390.898.009.908	399.127.127.437
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	16.468.141.458	21.118.895.588
1. Tiền	111		15.168.141.458	20.118.895.588
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.300.000.000	1.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu	130		163.734.443.352	184.814.750.426
1. Phải thu khách hàng	131		131.089.634.152	157.780.832.756
2. Trả trước cho người bán	132		31.405.249.235	24.678.647.499
5. Các khoản phải thu khác	135	5.2	2.073.810.950	3.189.521.156
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(834.250.985)	(834.250.985)
IV. Hàng tồn kho	140		196.018.936.741	179.992.480.538
1. Hàng tồn kho	141	5.3	196.018.936.741	179.992.480.538
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.676.488.357	13.201.000.885
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	14.676.488.357	13.201.000.885
B- TÀI SẢN DÀI HẠN				
(200 = 210+220+240+250+260)	200		52.973.497.228	57.149.899.527
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
II. Tài sản cố định	220		43.730.266.908	47.808.783.587
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	43.730.266.908	46.643.531.168
- Nguyên giá	222		71.322.599.160	71.197.716.994
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(27.592.332.252)	(24.554.185.826)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.6	-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	-	798.725.676
- Nguyên giá	228		-	913.855.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	(115.129.324)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.8	-	366.526.743
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		6.931.650.000	6.931.650.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	5.9	6.931.650.000	6.931.650.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.311.580.320	2.409.465.940
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.311.580.320	2.409.465.940
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		443.871.507.136	456.277.026.964

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2013

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	30/09/2013 VNĐ	01/01/2013 VNĐ
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+ 330)	300		411.290.675.011	416.708.647.697
I. Nợ ngắn hạn	310		368.299.540.828	376.027.467.331
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.10	156.181.268.810	168.545.432.542
2. Phải trả người bán	312		93.700.629.775	117.732.651.369
3. Người mua trả tiền trước	313		39.290.857.551	13.374.017.263
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.11	30.203.507.891	27.858.700.026
5. Phải trả công nhân viên	315		15.320.769.342	32.491.212.831
6. Chi phí phải trả	316	5.12	-	3.174.238.846
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.13	33.255.486.304	12.811.771.684
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		347.021.155	39.442.770
II. Nợ dài hạn	330		42.991.134.183	40.681.180.366
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.14	41.691.134.183	39.381.180.366
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.15	1.300.000.000	1.300.000.000
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		32.580.832.125	39.568.379.267
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.16	32.580.832.125	39.568.379.267
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		17.000.000.000	17.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.300.000.000	3.300.000.000
6. Quỹ đầu tư phát triển	417		12.236.667.938	12.236.667.938
7. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.364.957.800	2.364.957.800
9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(2.320.793.613)	4.666.753.529
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		443.871.507.136	456.277.026.964

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



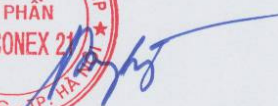
Phan Trường Quân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Nguyễn Bá Hanh

Tổng giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH*Quý III năm 2013*

PHẦN I: LỖ LÃI

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý III năm 2013 VNĐ	Quý III năm 2012 VNĐ	Lũy kế từ đầu năm đến hết QIII/2013 VNĐ	Lũy kế từ đầu năm đến hết QIII/2012 VNĐ
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	57.263.249.226	55.641.672.858	123.335.256.870	156.311.434.532
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		57.263.249.226	55.641.672.858	123.335.256.870	156.311.434.532
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	52.917.083.908	49.847.949.173	113.632.017.585	137.854.062.388
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.346.165.318	5.793.723.685	9.703.239.285	18.457.372.144
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	10.885.763	13.870.098	206.101.341	46.374.606
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.545.376.041	4.420.109.867	7.510.603.670	11.306.624.353
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.545.376.041	4.420.109.867	7.510.603.670	11.306.624.353
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	1.978.442.200	1.082.650.013	6.952.628.731	5.826.797.144
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		833.232.840	304.833.903	(4.553.891.775)	1.370.325.253
11. Thu nhập khác	31		-	0	50.007	227.881

12. Chi phí khác	32	-	27.500.000	265.286.289	77.096.700
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	-	(27.500.000)	(265.236.282)	(76.868.819)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50	833.232.840	277.333.903	(4.819.128.057)	1.293.456.434
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	78.812.642	-	350.406.269
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	833.232.840	198.521.261	(4.819.128.057)	943.050.165
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	490	(2.835)	555

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

Quý III năm 2013

PHẦN II : TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Mã số	Số còn phải nộp đầu năm	Số phát sinh trong kỳ		Lũy kế		Đơn vị tính: Đồng Việt Nam	
			Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số còn phải nộp cuối kỳ	
I/ Thuế	10	27.858.700.026	3.896.651.965	1.551.844.100	3.896.651.965	1.551.844.100	30.203.507.891	
1. Thuế GTGT phải nộp	11	24.158.490.688	3.808.785.218	1.475.911.000	3.808.785.218	1.475.911.000	26.491.364.906	
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp	15	2.734.056.441	12.275.500	-	12.275.500	-	2.746.331.941	
5. Thuế thu nhập cá nhân	16	2.750.000	968.247	-	968.247	-	3.718.247	
6. Thuế tài nguyên	17	-	-	-	-	-	-	
7. Thuế môn bài	18	-	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	-	
8. Thuế nhà đất	19	-	68.623.000	68.623.000	68.623.000	68.623.000	-	
9. Tiền thuế đất	20	1.310.100	-	1.310.100	-	1.310.100	-	
10. Các loại thuế khác	21	962.092.797	-	-	-	-	962.092.797	
II/ Các khoản phải nộp khác	30	-	-	-	-	-	-	
Tổng cộng	40	27.858.700.026	3.896.651.965	1.551.844.100	3.896.651.965	1.551.844.100	30.203.507.891	

Tổng số thuế còn phải nộp năm trước chuyển sang năm nay:

Trong đó: Thuế thu nhập doanh nghiệp:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

Quý III năm 2013

**PHẦN III: THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG ĐƯỢC KHẤU TRỪ, THUẾ GTGT ĐƯỢC HOÀN LẠI,
THUẾ GTGT ĐƯỢC GIẢM, THUẾ GTGT HÀNG BÁN NỘI ĐỊA**

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tính: Việt Nam Đồng	
		Số tiền	
		Kỳ này	Lũy kế
I. Thuế GTGT được khấu trừ			
1. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại đầu kỳ	10	-	x
2. Số thuế GTGT được khấu trừ phát sinh	11	9.370.223.727	9.370.223.727
3. Số thuế GTGT đã được khấu trừ, đã hoàn lại, thuế GTGT hàng mua trả lại không được khấu trừ(12=13+14+15+16)	12	8.917.256.591	8.917.256.591
Trong đó: a) Số thuế GTGT đã khấu trừ	13	8.917.256.591	8.917.256.591
b) Số thuế GTGT đã hoàn lại	14	-	-
b) Số thuế GTGT hàng mua trả lại, giảm giá hàng mua	15		
c) Số thuế GTGT không được khấu trừ	16		
4. Số thuế GTGT còn được khấu trừ, còn được hoàn lại cuối kỳ	17	452.967.136	x
II. Thuế GTGT được hoàn lại			
III. Thuế GTGT được giảm			
IV Thuế GTGT hàng bán nội địa			
1. Số thuế GTGT hàng bán nội địa còn phải nộp đầu kỳ	40	24.158.490.688	x
2. Số thuế GTGT đầu ra phát sinh	41	12.726.041.809	12.726.041.809
3. Số thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ	42	8.917.256.591	8.917.256.591
4. Số thuế GTGT hàng bán bị trả lại, bị giảm giá	43		
5. Số thuế GTGT được giảm trừ vào số thuế phải nộp	44		
6. Số thuế GTGT hàng bán nội địa đã nộp vào Ngân sách Nhà Nước	45	1.475.911.000	1.475.911.000
7. Số thuế GTGT hàng bán nội địa còn phải nộp cuối kỳ(46=40+41-42-43-44-45)	46	26.491.364.906	x

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Phan Trường Quân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Nguyễn Bá Hanh

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2013

Tổng giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Huy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2013

Đơn vị: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế QIII/2013	Lũy kế QIII/2012
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(4.819.128.057)	1.293.456.434
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		3.901.282.142	4.258.896.764
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(206.101.341)	(46.374.606)
- Chi phí lãi vay	06		7.510.603.670	11.306.624.353
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.386.656.414	16.812.602.945
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		19.604.819.602	(1.943.572.873)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(16.026.456.203)	(4.762.464.901)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		6.638.612.661	38.385.998.357
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		97.885.620	1.255.510.336
- Tiền lãi vay đã trả	13		(10.435.238.141)	(16.815.857.748)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		8.575.361.929	4.539.896.854
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(9.334.333.621)	(4.791.060.841)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.507.308.261	32.681.052.129
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		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		206.101.341	46.374.606
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		206.101.341	46.374.606
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		107.071.994.698	96.920.277.241
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(118.736.158.430)	(110.903.302.418)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(6.104.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(11.664.163.732)	(13.989.129.177)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(5.950.754.130)	18.738.297.558
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		21.118.895.588	6.593.697.256
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		15.168.141.458	25.331.994.814

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Phan Trường Quân
Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Nguyễn Bá Hanh

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2013

Tổng giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)


Nguyễn Huy Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1.1- Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây dựng số 21 thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo Quyết định số 1995/QĐ-BXD ngày 14/12/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tây (Nay đã nhập vào Thành phố Hà Nội) cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0303000252 ngày 10/3/2005 với vốn điều lệ 6 tỷ đồng.

Ngày 29/08/2013, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236902 với vốn điều lệ là 17.000.000.000 đồng (tương đương với 1.700.000 cổ phần, mỗi cổ phần có mệnh giá là 10.000 đồng). Số vốn đã góp là 1.700.000 cổ phần, số cổ phần còn được quyền chào bán là 0 cổ phần. Các cổ đông theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bao gồm:

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Tổng Công ty CP XNK và XD Việt Nam	30.000	1,76%
Ông Nguyễn Xuân Việt	1.029.000	60,53%
Ông Ngô Văn Dũng	35.400	2,08%

Cũng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lại lần thứ 5, Công ty đã đổi tên thành Công ty cổ phần Vinaconex 21; người đại diện pháp luật là ông Nguyễn Xuân Việt - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty.

Địa chỉ theo đăng ký: Phố Ba La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

1.2- Ngành nghề kinh doanh và hoạt động kinh doanh chính

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2- Cơ sở lập báo cáo tài chính và kỳ kế toán

2.1- Cơ sở lập báo cáo tài chính

- Báo cáo tài chính được trình bày bằng đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan áp dụng tại Việt Nam.

2.2- Năm tài chính và kỳ kế toán

- Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm dương lịch; kỳ kế toán này bắt đầu ngày 01/01/2013 và kết thúc ngày 30/09/2013.

3- Các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán được áp dụng

3.1- Chế độ kế toán và các chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng tất cả các chuẩn mực kế toán Việt Nam đã có hiệu lực và liên quan; chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20-03-2006 và quyết định số 244/2009/QĐ-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính.

3.2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty luôn tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện nay trong công tác hạch toán kế toán tại đơn vị.

3.3- Hình thức kế toán

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

4- Các chính sách kế toán chủ yếu được áp dụng

4.1- Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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 kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2- Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có khả năng thanh toán cao có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng hoặc ít hơn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3- Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.4- Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao như sau:

<u>Nhóm tài sản</u>	<u>Thời gian KH (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5-49
Máy móc thiết bị	5-8
Phương tiện vận tải	5-8
Dụng cụ quản lý	3-5

4.5- Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị phần mềm bản quyền và tiền đền bù giải phóng mặt bằng bài cát Cam Thượng.

4.6- Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hay 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. Lãi tiền vay phát sinh từ các khoản vay khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.7- Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ các giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ và được phản ánh trên hoá đơn đã lập.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2013

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đối với doanh thu của dự án nhà: Công ty xác định trên cơ sở kết hợp 3 yếu tố Hợp đồng mua bán nhà đã ký, số tiền đã nộp và đồng thời phải có chi phí phát sinh tương ứng (có bản xác nhận khối lượng hoàn thành với khách hàng)

4.8- Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại. Các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu và các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở các quy định hiện hành về thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán.

5.1- Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2013	01/01/2013
- Tiền mặt	13.692.386.682	707.772.302
- Tiền gửi ngân hàng	1.475.754.776	10.411.123.286
- Tiền đang chuyển	-	9.000.000.000
- Các khoản tương đương tiền	1.300.000.000	1.000.000.000
Cộng	16.468.141.458	21.118.895.588

5.2- Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2013	01/01/2013
- Phải thu về cổ phần hoá	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Phải thu khác	2.073.810.950	3.189.521.156
Cộng	2.073.810.950	3.189.521.156

5.3- Hàng tồn kho

	30/09/2013	01/01/2013
- Hàng mua đang đi trên đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	3.341.961.503	898.808.596
- Công cụ, dụng cụ	51.540.599	29.780.959
- Chi phí SX, KD dở dang	192.625.434.639	179.063.890.983
- Thành phẩm	-	-
- Hàng hoá	-	-
- Hàng gửi đi bán	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	196.018.936.741	179.992.480.538
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	-	-

* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm:

* Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp cho các khoản nợ:

* Lý do trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

5.4- Tài sản ngắn hạn khác

	30/09/2013	01/01/2013
- Tạm ứng	14.656.488.357	13.161.325.033
- Ký quỹ ngắn hạn	20.000.000	39.675.852
Cộng	14.676.488.357	13.201.000.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5- Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư 01/01/2013	31.866.500.991	21.518.478.371	16.658.643.628	625.494.004	528.600.000	71.197.716.994
- Mua trong năm	-	-	204.000.000	-	-	204.000.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	808.365.190	-	808.365.190
- Tăng khác	-	-	-	500.000.000	-	500.000.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	500.000.000	482.848.836	-	384.634.188	20.000.000	1.387.483.024
Số dư 30/09/2013	31.366.500.991	21.035.629.535	16.862.643.628	1.549.225.006	508.600.000	71.322.599.160
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2013	1.446.415.058	13.587.119.906	8.823.541.350	542.129.296	154.980.216	24.554.185.826
- Khấu hao trong kỳ	564.411.653	1.463.183.475	1.682.158.967	143.846.794	47.681.253	3.901.282.142
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	15.306.122	482.848.836	-	364.147.426	833.332	863.135.716
Số dư 30/09/2013	1.995.520.589	14.567.454.545	10.505.700.317	321.828.664	201.828.137	27.592.332.252
Giá trị còn lại của TSCĐHH						
- Tại ngày 01/01/2013	30.420.085.933	7.931.358.465	7.835.102.278	83.364.708	373.619.784	46.643.531.168
- Tại ngày 30/09/2013	29.370.980.402	6.468.174.990	6.356.943.311	1.227.396.342	306.771.863	43.730.266.908

* Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố các khoản vay:

* Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

* Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý:

* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn chưa thực hiện:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.6- Tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính					
Số dư 01/01/2013	-	-	-	-	-
- Thuê tài chính trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2013	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2013	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2013	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại của TSCĐ thuê tài chính					
- Tại ngày 01/01/2013	-	-	-	-	-
- Tại ngày 30/09/2013	-	-	-	-	-

- Tiền thuế phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong kỳ;
- Căn cứ để xác định tiền thuế phát sinh thêm;
- Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2013

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7- Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hoá	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình						
Số dư 01/01/2013	898.630.000	-	-	15.225.000	-	913.855.000
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
- Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	898.630.000	-	-	15.225.000	-	-
Số dư 30/09/2013	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2013	107.834.000	-	-	7.295.324	-	115.129.324
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	107.834.000	-	-	7.295.324	-	115.129.324
Số dư 30/09/2013	-	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại của TSCĐVH						
- Tại ngày 01/01/2013	790.796.000	-	-	7.929.676	-	798.725.676
- Tại ngày 30/09/2013	-	-	-	-	-	-

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác theo yêu cầu của Chuẩn mực kế toán số 04 "TSCĐ vô hình"

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2013

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2013	01/01/2013
- Trụ sở VP Công ty	-	366.526.743
	-	-
Cộng	-	366.526.743

5.9- Đầu tư dài hạn khác

	30/09/2013	01/01/2013
- Dự án CC11/ODK3 và CC11/CCKV3 tại Yên Sở - Hoàng Mai	6.931.650.000	6.931.650.000
Cộng	6.931.650.000	6.931.650.000

5.10- Vay và nợ ngắn hạn

	30/09/2013	01/01/2013
- Vay ngắn hạn	155.181.268.810	166.845.432.542
- Vay dài hạn đến hạn trả	1.000.000.000	1.700.000.000
Cộng	156.181.268.810	168.545.432.542

5.11- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2013	01/01/2013
- Thuế GTGT	26.491.364.906	24.158.490.688
- Thuế TNDN	2.746.331.941	2.734.056.441
- Các loại thuế khác	965.811.044	966.152.897
Cộng	30.203.507.891	27.858.700.026

5.12- Chi phí phải trả

	30/09/2013	01/01/2013
- Trích trước lãi vay phải trả từ 26/12-31/12	-	568.762.401
- Trích trước chi phí công trình	-	2.605.476.445
Cộng	-	3.174.238.846

5.13- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2013	01/01/2013
- Kinh phí công đoàn	-	10.122.370
- Bảo hiểm xã hội	1.610.937.860	2.521.519.766
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.644.548.444	10.280.129.548
Cộng	33.255.486.304	12.811.771.684

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2013

Mẫu số B 09 - DN

5.14- Các khoản phải trả dài hạn khác

	30/09/2013	01/01/2013
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	3.000.000	3.000.000
- Vốn góp đầu tư dự án	41.688.134.183	39.378.180.366
Cộng	41.691.134.183	39.381.180.366

5.15- Các khoản phải trả dài hạn khác

	30/09/2013	01/01/2013
Vay dài hạn	1.300.000.000	1.300.000.000
- Vay ngân hàng Đồng bằng SCL (MHB)	1.300.000.000	1.300.000.000
Nợ dài hạn	-	-
- Thuê tài chính	-	-
Cộng	1.300.000.000	1.300.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2013

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.16- Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Số dư 01/01/2012	17.000.000.000	3.300.000.000	-	-	-	11.836.667.938	2.164.957.800	-	7.591.494.376
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	400.000.000	200.000.000	-	-
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	1.918.419.085
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	4.843.159.932
Số dư 31/12/2012	17.000.000.000	3.300.000.000	-	-	-	12.236.667.938	2.364.957.800	-	4.666.753.529
Số dư 01/01/2013	17.000.000.000	3.300.000.000	-	-	-	12.236.667.938	2.364.957.800	-	4.666.753.529
- Tăng vốn kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.819.128.057)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	2.168.419.085
Số dư 30/09/2013	17.000.000.000	3.300.000.000	-	-	-	12.236.667.938	2.364.957.800	-	(2.320.793.613)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo KQKD.

6.1- Doanh thu

	<u>Lũy kế QIII/2013</u>	<u>Lũy kế QIII/2012</u>
- Doanh thu bán hàng hoá	-	2.151.283.965
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	156.723.415	364.639.774
- Doanh thu xây lắp	115.561.675.800	135.653.441.219
- Doanh thu bán bê tông	6.786.715.915	13.779.168.638
- Doanh thu bán nhà dự án	830.141.740	4.213.374.091
- Doanh thu khác	-	149.526.845
Cộng	123.335.256.870	156.311.434.532
Doanh thu thuần về bán hàng và DV	123.335.256.870	156.311.434.532

6.2- Giá vốn hàng bán

	<u>Lũy kế QIII/2013</u>	<u>Lũy kế QIII/2012</u>
- Giá vốn bán hàng hoá	-	2.123.734.510
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	120.389.759	328.175.797
- Giá vốn xây lắp	106.746.179.134	118.648.025.256
- Giá vốn bán bê tông	6.012.975.091	13.448.916.006
- Giá vốn bán nhà dự án	752.473.601	3.454.737.664
- Giá vốn bán khác	-	-
Cộng	113.632.017.585	138.003.589.233

6.3- Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Lũy kế QIII/2013</u>	<u>Lũy kế QIII/2012</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	206.101.341	46.374.606
Cộng	206.101.341	46.374.606

6.4- Chi phí tài chính

	<u>Lũy kế QIII/2013</u>	<u>Lũy kế QIII/2012</u>
- Lãi vay ngân hàng	7.510.603.670	11.306.624.353
- Lãi thuê tài chính	-	-
Cộng	7.510.603.670	11.306.624.353

6.5- Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Lũy kế QIII/2013</u>	<u>Lũy kế QIII/2012</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	2.733.053.689	1.980.507.825
- Chi phí vật liệu và công cụ quản lý	37.460.310	178.193.176
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.272.610.998	965.201.787
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	1.352.481.393	751.953.124
- Chi phí dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	511.279.991	758.108.669
- Chi phí khác bằng tiền	1.045.742.350	1.290.419.121
Cộng	6.952.628.731	5.924.383.702

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2013

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.6- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Lũy kế QIII/2013	Lũy kế QIII/2012
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.819.128.057)	1.363.708.410
- Thuế suất áp dụng	25%	25%
- Tỷ lệ ưu đãi	-	-
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	350.406.269
Cộng	-	350.406.269

6.7- Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế QIII/2013	Lũy kế QIII/2012
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(4.819.128.057)	943.050.165
- CP phổ thông lưu hành bình quân	1.700.000	1.700.000
- Lợi nhuận phân bổ cho CP phổ thông	(2.835)	555
Cộng	(2.835)	555

7- Những thông tin khác

- 1- Những khoản nợ ngẫu nhiên, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác.
- 2- Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin năm trước).
- 3- Những thông tin khác.

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



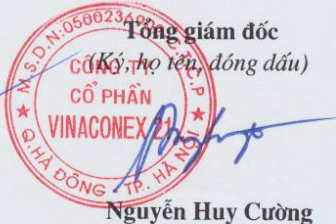
Phan Trường Quân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Nguyễn Bá Hanh

Tổng giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Huy Cường