

# **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

*Báo cáo tài chính khối Văn phòng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013  
đã được kiểm toán*



## **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Số 135, đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội

---

### **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	02 - 06
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN</b>	07 - 08
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng Cân đối kế toán	09 -11
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	12
Thuyết minh Báo cáo tài chính	13-29

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần COMA 18 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính khối văn phòng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

### **Công ty**

Công ty Cổ phần COMA 18 là Công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là thành viên của Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng và chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ ngày 21 tháng 12 năm 2005.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500236860 (chuyển từ đăng ký kinh doanh số 0103009750) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/12/2005 thay đổi lần thứ 11 ngày 10/01/2013, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản và dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp điện;
- Xây dựng cầu cảng, bến cảng, đê điều, cầu cống;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Khai thác và thu gom than cứng;
- Khai thác và thu gom than non;
- Khai thác quặng sắt;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ Chi tiết: Kinh doanh bãi đỗ xe tĩnh (chỉ hoạt động khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế kiến trúc và thiết kế quy hoạch các công trình xây dựng. Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp
- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán);



- Đào tạo dạy nghề: điện, điện tử, tin học; Đào tạo đại học (Doanh nghiệp chỉ hoạt động sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Khai thác và kinh doanh khoáng sản (Doanh nghiệp chỉ hoạt động sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Xử lý chất thải (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Sản xuất và kinh doanh điện thương phẩm (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Kinh doanh xăng dầu;
- Khai thác, kinh doanh nước sạch phục vụ sản xuất và sinh hoạt;
- Kinh doanh vận tải đường bộ;
- Loại công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; Lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng, hoàn thiện;
- Loại công trình: Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp: lĩnh vực chuyên môn giám sát: lắp thiết bị công trình, xây dựng, hoàn thiện;
- Giám sát thi công xây dựng;
- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (chỉ thiết kế và giám sát trong phạm vi các thiết kế và giám sát đã Đăng ký kinh doanh);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh thương mại chỉ gồm có các ngành nghề sau: nguyên vật liệu phục vụ ngành xây dựng, công nghiệp; nguyên phụ liệu, phục vụ mạ kẽm nhúng nóng; máy móc thiết bị công nghiệp, máy động lực, máy thi công; các dây chuyền sản xuất công nghiệp;
- Đào tạo nghề cơ khí, lái xe;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống; Kinh doanh dịch vụ du lịch như: kinh doanh du lịch lữ hành, hướng dẫn du lịch, kinh doanh các khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán Bar, vũ trường);
- Lắp ráp sửa chữa ô tô các loại;
- Lắp đặt máy móc thiết bị và chuyển giao công nghệ cơ khí động lực, điện lực và điện tử;
- Chế tạo, lắp đặt các thiết bị nâng hạ, cột Viba;
- Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị và công nghệ;
- Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp điện;
- Tư vấn thiết kế quy hoạch tổng thể mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Sản xuất, chế tạo cơ khí, thiết bị vật liệu và phụ kiện, gia công cấu kiện bê tông phục vụ các ngành điện, xây dựng và công nghiệp khác;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa, hành khách bằng xe ô tô.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500236860 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 134.399.470.000 đồng (Một trăm ba mươi tư tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).



**Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

Các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

**Các thành viên Hội đồng quản trị bao gồm:**

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Huy Lân	Chủ tịch
Ông Trần Như Hưng	Ủy viên
Ông Nguyễn Đức Thành	Ủy viên
Ông Nguyễn Xuân Tiệp	Ủy viên
Bà Phạm Thị Hiền	Ủy viên

**Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:**

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Huy Lân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Thiết Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Phong	Phó Tổng Giám đốc

**Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:**

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lê Thị Thanh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Đức Thăng	Thành viên

**Kiểm toán viên**

Báo cáo tài chính năm 2013 của văn phòng Công ty Cổ phần Coma 18 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

**Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

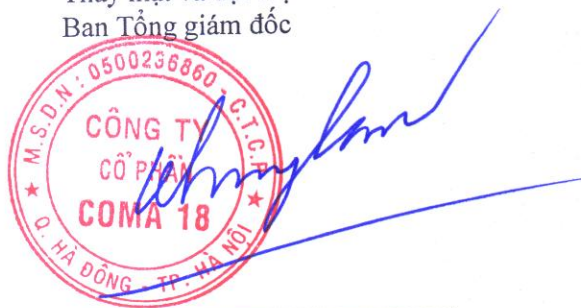
- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của văn phòng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt và đại diện cho  
Ban Tổng giám đốc



**Lê Huy Lân**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 1 năm 2014

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Coma 18 phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của khối văn phòng Công ty.

Thay mặt và đại diện cho HĐQT



**Lê Huy Lân**

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 1 năm 2014



Số : 232/BCKT/TC/NV7

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Về Báo cáo Tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của****Khối văn phòng Công ty Cổ phần Coma 18****Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần Coma 18**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính Khối văn phòng kèm theo của Công ty Cổ phần Coma 18 được lập ngày 20/01/2014 từ trang 09 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi

### ***Ý kiến của kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Khối văn phòng Công ty Cổ phần Coma 18 tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và 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.



**Ngô Quang Tiến**

**Phó giám đốc**

*Giấy CNĐKHN số: 0448-2014-126-1*

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)**

Hà Nội, Ngày 17 tháng 03 năm 2014

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' followed by a long horizontal stroke.

**Trần Trí Dũng**

**Kiểm toán viên**

*Giấy CNĐKHN số: 0895-2014-126-1*





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>473.308.608.106</b>	<b>502.058.703.405</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	1	<b>8.509.114.555</b>	<b>4.441.413.196</b>
111	1. Tiền		6.491.315.554	2.182.294.649
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.017.799.001	2.259.118.547
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>80.805.359.054</b>	<b>172.590.911.255</b>
131	1. Phải thu khách hàng		29.628.805.221	28.253.529.058
132	2. Trả trước cho người bán		20.795.929.272	21.857.868.123
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		24.506.191.584	116.348.837.573
135	5. Các khoản phải thu khác	2	11.224.248.676	11.480.492.200
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	3	(5.349.815.699)	(5.349.815.699)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>367.588.800.794</b>	<b>305.063.036.629</b>
141	1. Hàng tồn kho	4	367.588.800.794	305.063.036.629
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>16.405.333.703</b>	<b>19.963.342.325</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	-
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	-
157	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ		-	-
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	5	16.405.333.703	19.963.342.325
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>28.134.995.055</b>	<b>40.781.688.218</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>4.740.000.000</b>	<b>4.740.000.000</b>
218	4. Phải thu dài hạn khác	6	4.740.000.000	4.740.000.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>15.101.576.647</b>	<b>22.981.283.835</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	10.440.296.364	10.683.165.552
222	- Nguyên giá		28.562.309.975	27.438.202.622
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(18.122.013.611)	(16.755.037.070)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	8	135.000.000	202.500.000
228	- Nguyên giá		675.000.000	675.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(540.000.000)	(472.500.000)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	4.526.280.283	12.095.618.283
240	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	-
250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>
258	3. Đầu tư dài hạn khác	10	6.000.000.000	6.000.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư TC dài hạn (*)		-	-
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.293.418.408</b>	<b>7.060.404.383</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.293.418.408	7.060.404.383
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>		<b>501.443.603.161</b>	<b>542.840.391.623</b>

10205  
CÂN  
ÁCH NH  
ỀM T  
ẢM Đ  
IỆT  
Y XUA



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>376.291.944.275</b>	<b>418.827.137.295</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>178.901.944.275</b>	<b>173.482.520.942</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	12	14.840.331.848	18.947.328.131
312	2. Phải trả người bán		70.430.372.019	58.949.700.216
313	3. Người mua trả tiền trước		31.300.337.067	32.486.765.995
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	25.951.960.216	33.117.519.357
315	5. Phải trả người lao động		1.254.478.262	2.257.917.730
316	6. Chi phí phải trả	14	13.105.973.951	9.912.826.746
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	21.967.125.485	17.506.273.340
320	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		51.365.427	304.189.427
327	12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>197.390.000.000</b>	<b>245.344.616.353</b>
331	1. Phải trả dài hạn người bán		-	-
332	2. Phải trả dài hạn nội bộ		-	-
333	3. Phải trả dài hạn khác		-	-
334	4. Vay và nợ dài hạn	16	197.390.000.000	245.344.616.353
335	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-	-
337	7. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
338	8. Doanh thu chưa thực hiện được		-	-
339	9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>125.151.658.886</b>	<b>124.013.254.328</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	17	<b>125.151.658.886</b>	<b>124.013.254.328</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		134.399.470.000	134.399.470.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		7.584.000.000	7.584.000.000
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
415	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		1.712.986.144	1.712.986.144
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		850.006.350	850.006.350
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(19.394.803.608)	(20.533.208.166)
421	11. Nguồn vốn đầu tư XDCB		-	-
422	12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)</b>		<b>501.443.603.161</b>	<b>542.840.391.623</b>

**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN***Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
001	1. Tài sản thuê ngoài		-	-
002	2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
003	3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
004	4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
005	5. Ngoại tệ các loại		-	-
006	6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

*Ghi chú: Các chỉ tiêu có số liệu âm được ghi trong ngoặc đơn ( )*

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hà Thị Thúy Lan

Nguyễn Thanh Liêm

Lê Huy Lân





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

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	139.442.001.629	33.022.175.422
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về BH và cung cấp dịch vụ	19	139.442.001.629	33.022.175.422
11	4. Giá vốn hàng bán	20	121.890.525.386	35.316.293.864
20	5. Lợi nhuận gộp về BH và cung cấp dịch vụ		17.551.476.243	(2.294.118.442)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	240.544.239	269.859.849
22	7. Chi phí tài chính	22	2.623.952.628	4.522.393.419
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		2.623.952.628	4.522.393.419
24	8. Chi phí bán hàng		1.349.102.666	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		7.747.619.155	8.956.110.653
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.071.346.033	(15.502.762.665)
31	11. Thu nhập khác	23	1.290.017.127	4.800.948.528
32	12. Chi phí khác	24	5.643.467.443	5.156.113.191
40	13. Lợi nhuận khác		(4.353.450.316)	(355.164.663)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.717.895.717	(15.857.927.328)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.717.895.717	(15.857.927.328)
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		128	(1.180)

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hà Thị Thúy Lan

Nguyễn Thanh Liêm

Lê Huy Lân





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2012
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	238.291.932.527	105.872.443.472
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(116.469.608.477)	(79.388.173.943)
03	Tiền chi trả cho người lao động	(4.132.371.716)	(6.579.166.314)
04	Tiền chi trả lãi vay	(692.173.114)	(4.155.000.234)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.295.333.288)	-
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	3.715.435.264	4.272.306.199
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(58.579.732.855)	(25.897.641.588)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>55.838.148.341</b>	<b>(5.875.232.408)</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(35.318.182)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	50.621.415	129.798.969
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	240.544.239	181.856.591
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>291.165.654</b>	<b>276.337.378</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		
32	Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của đã phát hành		
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	40.903.787.720	28.563.016.251
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(92.965.400.356)	(23.235.872.967)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(52.061.612.636)</b>	<b>5.327.143.284</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>4.067.701.359</b>	<b>(271.751.746)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>4.441.413.196</b>	<b>4.713.164.942</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>8.509.114.555</b>	<b>4.441.413.196</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hà Thị Thúy Lan

Nguyễn Thanh Liêm

Lê Huy Lân



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Các ghi chú này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### *Hình thức sở hữu vốn*

Công ty Cổ phần COMA 18 là Công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ doanh nghiệp Nhà Nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là thành viên của Tổng Công ty Cơ khí xây dựng chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ ngày 21 tháng 12 năm 2005.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500236860 (chuyển từ đăng ký kinh doanh số 0103009750) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/12/2005 thay đổi lần 11 ngày 10/01/2013 vốn điều lệ của Công ty là 134.399.470.000 đồng (Một trăm ba mươi tư tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi ngàn đồng).

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 135 đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 043 33544667  
Fax: 043 33544667

#### *Ngành nghề kinh doanh*

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500236860 (chuyển từ đăng ký kinh doanh số 0103009750) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/12/2005 thay đổi lần thứ 11 ngày 10/01/2013, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản và dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp điện;
- Xây dựng cầu cảng, bến cảng, đê điều, cầu cống;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Khai thác và thu gom than cứng;
- Khai thác và thu gom than non;
- Khai thác quặng sắt;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;



- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ Chi tiết: Kinh doanh bãi đỗ xe tĩnh (chỉ hoạt động khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế kiến trúc và thiết kế quy hoạch các công trình xây dựng. Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp
- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán);
- Đào tạo dạy nghề: điện, điện tử, tin học; Đào tạo đại học (Doanh nghiệp chỉ hoạt động sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Khai thác và kinh doanh khoáng sản (Doanh nghiệp chỉ hoạt động sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Xử lý chất thải (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Sản xuất và kinh doanh điện thương phẩm (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Kinh doanh xăng dầu;
- Khai thác, kinh doanh nước sạch phục vụ sản xuất và sinh hoạt;
- Kinh doanh vận tải đường bộ;
- Loại công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; Lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng, hoàn thiện;
- Loại công trình: Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; lĩnh vực chuyên môn giám sát: lắp thiết bị công trình, xây dựng, hoàn thiện;
- Giám sát thi công xây dựng;
- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (chỉ thiết kế và giám sát trong phạm vi các thiết kế và giám sát đã Đăng ký kinh doanh);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh thương mại chỉ gồm có các ngành nghề sau: nguyên vật liệu phục vụ ngành xây dựng, công nghiệp; nguyên phụ liệu, phục vụ mạ kẽm nhúng nóng; máy móc thiết bị công nghiệp, máy động lực, máy thi công; các dây chuyền sản xuất công nghiệp;
- Đào tạo nghề cơ khí, lái xe;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống; Kinh doanh dịch vụ du lịch như: kinh doanh du lịch lữ hành, hướng dẫn du lịch, kinh doanh các khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán Bar, vũ trường);
- Lắp ráp sửa chữa ô tô các loại;
- Lắp đặt máy móc thiết bị và chuyển giao công nghệ cơ khí động lực, điện lực và điện tử;
- Chế tạo, lắp đặt các thiết bị nâng hạ, cột Viba;
- Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị và công nghệ;
- Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị;



- Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp điện;
- Tư vấn thiết kế quy hoạch tổng thể mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Sản xuất, chế tạo cơ khí, thiết bị vật liệu và phụ kiện, gia công cấu kiện bê tông phục vụ các ngành điện, xây dựng và công nghiệp khác;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa, hành khách bằng xe ô tô.

## II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 về việc hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### Hình thức kế toán áp dụng

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

## III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo các hướng dẫn hiện hành về việc ghi nhận đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

### Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh đối với các công trình thi công xây dựng, phương pháp bình quân đối với vật tư.



Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### **Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao đang được Công ty xác định theo thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của bộ Tài chính, cụ thể như sau :

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

#### **Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

#### **Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính năm hoặc tại ngày kết thúc năm tài chính giữa niên độ.



Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*



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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% tính trên thu nhập chịu thuế.

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.

#### **Công cụ tài chính**

##### ***Ghi nhận ban đầu***

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

##### ***Giá trị sau ghi nhận ban đầu***

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



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BCĐKT VÀ BÁO CÁO KQHĐKD**

Đơn vị tính: VND

**1 . Tiền và tương đương tiền**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	547.295.500	119.278.436
Tiền gửi ngân hàng	5.944.020.054	2.063.016.213
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng)	2.017.799.001	2.259.118.547
<b>Cộng</b>	<b>8.509.114.555</b>	<b>4.441.413.196</b>

**2 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ô Hữu Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	9.342.968.444	9.342.968.444
Phải thu các hộ mua dự án La Khê	-	-
Phải thu khác	1.880.378.114	1.937.163.318
Phải trả, phải nộp khác	902.118	200.360.438
<b>Cộng</b>	<b>11.224.248.676</b>	<b>11.480.492.200</b>

**3 . Dự phòng ngắn hạn phải thu khó đòi**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự phòng 30% khoản phải thu Ô Hữu Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	(2.802.890.533)	(2.802.890.533)
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi khác	(2.546.925.166)	(2.546.925.166)
	<b>(5.349.815.699)</b>	<b>(5.349.815.699)</b>

**4 . Hàng tồn kho**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	407.758.231	407.758.225
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	367.159.405.588	304.633.641.429
Thành phẩm	21.636.975	21.636.975
<b>Cộng giá gốc của hàng tồn kho</b>	<b>367.588.800.794</b>	<b>305.063.036.629</b>
(*) Trong đó: dự án tòa nhà cao cấp Westa	335.348.020.917	270.933.402.380

**5 . Tài sản ngắn hạn khác**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	16.405.333.703	19.963.342.325
Các khoản cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.405.333.703</b>	<b>19.963.342.325</b>

**6 . Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	4.740.000.000	4.740.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.740.000.000</b>	<b>4.740.000.000</b>

## 7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ</b>					
1. Số dư đầu năm	7.593.441.852	12.455.703.391	6.819.179.148	569.878.231	27.438.202.622
2. Số tăng trong năm	-	1.772.003.588	294.558.938	-	2.066.562.526
- Mua sắm mới	-	1.737.850.000	-	-	1.737.850.000
- Xây dựng mới	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	34.153.588	294.558.938	-	328.712.526
3. Số giảm trong năm	646.976.512	-	-	295.478.661	942.455.173
- Thanh lý	-	-	-	-	-
- Giảm khác	646.976.512	-	-	295.478.661	942.455.173
4. Số dư cuối năm	6.946.465.340	14.227.706.979	7.113.738.086	274.399.570	28.562.309.975
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
1. Số dư đầu năm	4.332.550.328	7.412.783.211	4.603.942.464	405.761.067	16.755.037.070
2. Tăng trong năm	332.150.713	1.049.186.994	1.312.793.739	195.165.844	2.889.297.290
- Khấu hao trong năm	332.150.713	1.049.186.994	433.635.832	195.165.844	2.010.139.383
- Giảm khác	-	-	879.157.907	-	879.157.907
3. Giảm trong năm	661.045.208	284.065.609	167.610.350	409.599.582	1.522.320.749
- Thanh lý	-	-	-	-	-
- Giảm khác	661.045.208	284.065.609	167.610.350	409.599.582	1.522.320.749
4. Số dư cuối năm	4.003.655.833	8.177.904.596	5.749.125.853	191.327.329	18.122.013.611
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày 01/01/2013	3.260.891.524	5.042.920.180	2.215.236.684	164.117.164	10.683.165.552
2. Tại ngày 31/12/2013	2.942.809.507	6.049.802.383	1.364.612.233	83.072.241	10.440.296.364

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố vay vốn

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng

5.620.747.880

## 8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Nhãn hiệu hàng hóa	TSCĐ khác	Cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ</b>					
1. Số dư đầu năm	-	-	-	675.000.000	675.000.000
2. Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	-	-	-	675.000.000	675.000.000
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
1. Số dư đầu năm	-	-	-	472.500.000	472.500.000
2. Khấu hao trong năm	-	-	-	67.500.000	67.500.000
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	-	-	-	540.000.000	540.000.000
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày đầu năm	-	-	-	202.500.000	202.500.000
2. Tại ngày cuối năm	-	-	-	135.000.000	135.000.000



**9 . Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí XDCCB dở dang	4.526.280.283	12.095.618.283
- <i>Xưởng duy tu máy móc, thiết bị</i>	4.526.280.283	12.095.618.283
<b>Cộng</b>	<b>4.526.280.283</b>	<b>12.095.618.283</b>

**10 . Đầu tư dài hạn khác**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Đầu tư dài hạn khác	6.000.000.000	6.000.000.000
<i>Đầu tư vào Công ty Phú Thạnh Mỹ (vốn điều lệ 232 tỷ)</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Đầu tư vào Công ty CP Comare (vốn điều lệ 160 tỷ)</i>	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2013, các đơn vị nhận đầu tư vẫn đang trong quá trình thi công, sản xuất kinh doanh bình thường. Do đó, Công ty nhận định các khoản đầu tư nêu trên không phải trích lập dự phòng tổn thất tại thời điểm 31/12/2013.

**11 . Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
- Giá trị CCDC đã xuất dùng chưa phân bổ	307.274.753	172.734.536
- Tiền thuê đất 50 năm tại Bích Hòa	702.111.577	737.088.202
- Chi phí khác	498.467.741	2.154.944.151
- Chi phí chuẩn bị đầu tư	785.564.337	3.995.637.494
	<b>2.293.418.408</b>	<b>7.060.404.383</b>

**12 . Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
- <i>Vay CN Ngân hàng NN &amp; PTNT Hà Tây</i>		1.161.799
- <i>Vay CN Ngân hàng Công thương Cầu Giấy</i>		1.500.000.000
- <i>Vay các đối tượng khác (*)</i>	14.840.331.848	17.446.166.332
<b>Cộng</b>	<b>14.840.331.848</b>	<b>18.947.328.131</b>

(\*) Mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất 12%

**13 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.188.027.224	9.680.165.231
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.746.381.517	7.196.769.705
Thuế thu nhập cá nhân	219.296.757	419.692.661
Các loại thuế khác	17.798.254.718	15.820.891.760
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		
<b>Cộng</b>	<b>25.951.960.216</b>	<b>33.117.519.357</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Năm 2013 Công ty điều chỉnh các khoản thuế phải nộp theo biên bản thanh tra thuế và thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt chậm nộp, theo đó một số chỉ tiêu được điều chỉnh lại trên số dư số đầu năm, chi tiết như sau:

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Số dư 31/12/2012</u>	<u>Số dư 01/01/2013</u>	<u>Chênh lệch</u>
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	19.292.423.074	33.117.519.357	13.825.096.283
Thuế GTGT	9.508.758.949	9.680.165.231	171.406.282
Thuế TNDN	6.808.350.282	7.196.769.705	388.419.423
Thuế TNCN	200.395.904	419.692.661	219.296.757
Các khoản phải nộp khác	2.774.917.939	15.820.891.760	13.045.973.821
Chi phí khác	1.335.907.224	5.156.113.191	3.820.205.967
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(6.708.111.883)		
Tiền phạt chậm nộp ghi nhận bổ sung theo thông báo nợ thuế lũy kế đến 31/12/2012:			13.045.973.821
Trong đó:			3.820.205.967
Tiền phạt chậm nộp năm 2012:			9.225.767.854
Tiền phạt chậm nộp trước năm 2012:			

## 14 . Chi phí phải trả

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trích trước chi phí các công trình	3.687.699.717	9.912.826.746
Lãi vay phải trả	9.418.274.234	
<b>Cộng</b>	<b>13.105.973.951</b>	<b>9.912.826.746</b>

## 15 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn	178.143.380	23.565.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2.166.123.998	2.451.511.203
Phải trả về cổ phần hóa	6.868.009.770	6.868.009.770
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.754.848.337	8.163.187.367
<b>Cộng</b>	<b>21.967.125.485</b>	<b>17.506.273.340</b>

## 16 . Vay và nợ dài hạn

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Vay các tổ chức tín dụng</b>	<b>197.390.000.000</b>	<b>245.344.616.353</b>
Vay Ngân hàng TMCP Đại chúng - CN Thăng Long (*)	197.390.000.000	245.265.816.353
Vay NH TMCP Phát triển Nhà TPHCM - CN Hoàn Kiếm		78.800.000
<b>Vay đối tượng khác</b>	<b>197.390.000.000</b>	<b>245.344.616.353</b>
<b>Cộng</b>		

(\*) Hợp đồng tín dụng số 20/HĐTD-DH/180609 PVFCTL-COMA18 ngày 18/06/2009 (thực hiện dự án Tòa nhà cao cấp Westa - Văn Mỗ - Hà Đông). Lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 3%/năm với các điều kiện quy định chi tiết theo hợp đồng và được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên.



**17 . Vốn chủ sở hữu**

**a/ Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Xem phụ lục)**

**b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2013	Tỷ lệ	01/01/2013	Tỷ lệ
Vốn góp của Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng	68.544.000.000	51%	68.544.000.000	51%
Vốn góp của các đối tượng khác	65.855.470.000	49%	65.855.470.000	49%
<b>Cộng</b>	<b>134.399.470.000</b>	<b>100%</b>	<b>134.399.470.000</b>	<b>100%</b>

**c/ Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Năm 2013	Năm 2012
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	134.399.470.000	134.399.470.000
- Vốn góp tăng trong năm		
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	134.399.470.000	134.399.470.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia (*)		

**d/ Cổ phiếu**

	Năm 2013	Năm 2012
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.439.947	13.439.947
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	13.439.947	13.439.947
- Cổ phiếu thường	13.439.947	13.439.947
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.439.947	13.439.947
- Cổ phiếu thường	13.439.947	13.439.947
- Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu		

**18 . Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.043.990.192	33.022.175.422
Doanh thu kinh doanh bất động sản	130.676.876.446	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.721.134.991	
<b>Cộng</b>	<b>139.442.001.629</b>	<b>33.022.175.422</b>

**19 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	7.043.990.192	33.022.175.422
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	130.676.876.446	
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.721.134.991	
<b>Cộng</b>	<b>139.442.001.629</b>	<b>33.022.175.422</b>

**20 . Giá vốn hàng bán**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	16.713.838.671	35.316.293.864
Giá vốn kinh doanh bất động sản	103.388.439.549	
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.788.247.166	-
<b>Cộng</b>	<b>121.890.525.386</b>	<b>35.316.293.864</b>

**21 . Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	240.544.239	269.859.849
Doanh thu tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>240.544.239</b>	<b>269.859.849</b>

**22 . Chi phí tài chính**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền vay	2.623.952.628	4.522.393.419
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>2.623.952.628</b>	<b>4.522.393.419</b>

**23 . Thu nhập khác**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu thanh lý tài sản, vật tư		419.787.457
Doanh thu phí dịch vụ, phí gửi xe	622.112.644	848.226.174
Thu nhập khác	667.904.483	532.934.897
Thu xử lý khoản đặt cọc do khách hàng hủy hợp đồng		3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.290.017.127</b>	<b>4.800.948.528</b>

**24 . Chi phí khác**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí thanh lý vật tư tài sản		427.591.617
Chi phí phạt chậm nộp thuế	3.889.712.756	-
Chi phí khác	1.753.754.687	4.728.521.574
<b>Cộng</b>	<b>5.643.467.443</b>	<b>5.156.113.191</b>

**25 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán theo báo cáo	1.717.895.717	-15.857.927.328
Bù lỗ	(1.717.895.717)	
Lợi nhuận sau bù lỗ	-	
Thuế TNDN theo thuế suất bình thường 25%		-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**VI . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1 . Thông tin về các bên liên quan**

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau

TT	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/(Phải trả)
1	Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng	Công ty mẹ	Phải thu khách hàng	-
			Người mua trả tiền trước	-
			Phải trả người bán	(12.830.947.194)
			Các khoản nợ vãng lai	-
			Phải trả khác	(8.242.361.695)

\* Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát trong năm 2013

		Đơn vị tính: đồng
TT	Bộ phận	Thu nhập
1	Hội đồng quản trị	210.771.684
2	Ban Tổng giám đốc	784.231.728
3	Ban Kiểm soát	91.119.532
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.086.122.944</b>

**2 . Báo cáo bộ phận (không áp dụng)****3 . Công cụ tài chính****Giá trị sổ kế toán**

	31/12/2013		01/01/2013	
	Giá gốc đồng	Dự phòng đồng	Giá gốc đồng	Dự phòng đồng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền, tương đương tiền	8.509.114.555	-	4.441.413.196	-
Phải thu KH, phải thu khác	45.593.053.897	-5.349.815.699	44.474.021.258	-5.349.815.699
Đầu tư ngắn hạn				
<b>Cộng</b>	<b>54.102.168.452</b>	<b>-5.349.815.699</b>	<b>48.915.434.454</b>	<b>-5.349.815.699</b>

	Giá trị sổ kế toán		Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2013 đồng	01/01/2013 đồng	31/12/2013 đồng	01/01/2013 đồng
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Trả người bán, p.trả khác	92.397.497.504	76.455.973.556	92.397.497.504	76.455.973.556
Chi phí phải trả	13.105.973.951	9.912.826.746	13.105.973.951	9.912.826.746
Các khoản vay	212.230.331.848	264.291.944.484	212.230.331.848	264.291.944.484
<b>Cộng</b>	<b>317.733.803.303</b>	<b>350.660.744.786</b>	<b>317.733.803.303</b>	<b>350.660.744.786</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

- Ngoài các khoản nêu trên, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC 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. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 4 . Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

##### Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy định kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với khách hàng lớn.

##### Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### 5 . Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Từ 01 đến 05 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Các khoản vay	14.840.331.848	197.390.000.000	212.230.331.848
Phải trả người bán	70.430.372.019		70.430.372.019
Chi phí phải trả	13.105.973.951		13.105.973.951
Phải trả khác	21.967.125.485		21.967.125.485
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	18.947.328.131	245.344.616.353	264.291.944.484
Phải trả người bán	58.949.700.216		58.949.700.216
Chi phí phải trả	9.912.826.746		9.912.826.746
Phải trả khác	17.506.273.340		17.506.273.340



Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

#### 6 . Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 03 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác

##### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

##### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định các chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

##### Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

#### 7 . Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

#### 8 . Số liệu so sánh

Số dư đầu kỳ trên Bảng cân đối kế toán được lấy theo số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 chuyển sang ngày 01/01/2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Tư vấn Kế toán và Kiểm toán Việt Nam (AVA) nay là Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam, một số chỉ tiêu về thuế và lợi nhuận sau thuế đã được phân loại lại.

Người lập biểu



Hà Thị Thúy Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Liêm

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Tổng Giám đốc



Lê Huy Lân

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**Phụ lục số 01**

Đơn vị tính: VND						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa PP	Cộng
<b>I. Năm trước</b>						
1. Số dư đầu năm	134.399.470.000	7.584.000.000	1.712.986.144	850.006.350	5.600.219.478	150.146.681.972
2. Số tăng trong năm	-	-	-	-	(15.857.927.328)	(15.857.927.328)
- Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	(15.857.927.328)	(15.857.927.328)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	-	-	10.275.500.316	10.275.500.316
- Giảm khác	-	-	-	-	10.275.500.316	10.275.500.316
4. Số dư cuối năm	134.399.470.000	7.584.000.000	1.712.986.144	850.006.350	(20.533.208.166)	124.013.254.328
<b>II. Năm nay</b>						
1. Số dư đầu năm	134.399.470.000	7.584.000.000	1.712.986.144	850.006.350	(20.533.208.166)	124.013.254.328
2. Số tăng trong năm	-	-	-	-	1.717.895.717	1.717.895.717
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	1.717.895.717	1.717.895.717
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	-	-	579.491.159	579.491.159
- Giảm khác	-	-	-	-	579.491.159	579.491.159
4. Số dư cuối năm	134.399.470.000	7.584.000.000	1.712.986.144	850.006.350	(19.394.803.608)	125.151.658.886

