

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	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 - 26

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Đình Châm	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thạc Kim	Ủy viên
Ông Vũ Quý Hà	Ủy viên
Ông Nguyễn Phúc Hường	Ủy viên
Ông Thạch Anh Đức	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thạc Kim	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Phúc Hường	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 6/02/2012)
Ông Thạch Anh Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Quốc Mạnh	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm 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 năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2012

Số: /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty"), từ trang 03 đến trang 26. 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc tại trang 1, Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc, cũng như cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Hoàng Nam
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0145/KTV

Vũ Mai Hương
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0897/KTV

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

Ngày 6 tháng 3 năm 2012
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01 - DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	31/12/2010
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		690.213.604.471	705.651.202.056
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	21.843.202.522	80.999.675.984
1. Tiền	111		15.843.202.522	6.999.675.984
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	74.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.134.224.816	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.134.224.816	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		203.828.494.693	187.656.919.827
1. Phải thu khách hàng	131		182.189.323.859	139.444.255.630
2. Trả trước cho người bán	132		25.810.797.147	45.736.157.118
3. Các khoản phải thu khác	135		2.541.782.437	4.839.755.228
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(6.713.408.750)	(2.363.248.149)
IV. Hàng tồn kho	140	6	404.926.458.154	401.638.981.560
1. Hàng tồn kho	141		405.355.645.031	402.081.912.621
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(429.186.877)	(442.931.061)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		58.481.224.286	35.355.624.685
1. Các khoản khác phải thu Nhà nước	154		2.353.334.930	-
2. Tài sản ngắn hạn khác	158		56.127.889.356	35.355.624.685
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		97.369.193.716	76.806.234.820
I. Tài sản cố định	220		47.130.470.766	38.144.033.749
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	33.836.916.791	29.437.779.744
- Nguyên giá	222		86.355.739.302	72.149.527.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.518.822.511)	(42.711.747.976)
2. Tài sản cố định vô hình	227	8	8.282.828.287	8.464.646.467
- Nguyên giá	228		8.746.772.727	8.746.772.727
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(463.944.440)	(282.126.260)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		5.010.725.688	241.607.538
II. Bất động sản đầu tư	240	9	2.395.618.016	2.521.703.180
- Nguyên giá	241		3.152.128.963	3.152.128.963
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(756.510.947)	(630.425.783)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		31.739.109.975	34.095.308.760
1. Đầu tư dài hạn khác	258	10	37.883.420.000	37.883.420.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(6.144.310.025)	(3.788.111.240)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		16.103.994.959	2.045.189.131
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	13.974.994.959	2.045.189.131
2. Tài sản dài hạn khác	268		2.129.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		787.582.798.187	782.457.436.876

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 26 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01 - DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	31/12/2010
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		543.388.374.843	572.735.554.045
I. Nợ ngắn hạn	310		542.398.166.077	568.905.245.959
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	88.425.719.090	108.562.297.511
2. Phải trả người bán	312		141.488.068.521	112.107.042.341
3. Người mua trả tiền trước	313		178.742.506.646	208.926.762.251
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	15.744.067.785	32.846.501.856
5. Phải trả người lao động	315		39.961.817.709	32.593.283.742
6. Chi phí phải trả	316		16.693.600.893	26.487.703.596
7. Phải trả nội bộ	317		48.352.672	4.297.222
8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	14	55.157.335.524	42.781.502.873
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.136.697.237	4.595.854.567
II. Nợ dài hạn	330		990.208.766	3.830.308.086
1. Vay và nợ dài hạn	334	15	240.000.000	3.006.595.720
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		750.208.766	823.712.366
B. NGUỒN VỐN (400 = 410)	400		244.194.423.344	209.721.882.831
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	244.194.423.344	209.721.882.831
1. Vốn điều lệ	411		74.000.000.000	74.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32.364.960.000	32.364.960.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(3.634.199.836)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		71.961.473.865	38.732.576.247
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.694.336.763	5.813.224.561
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		57.807.852.552	58.811.122.023
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		787.582.798.187	782.457.436.876

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 26 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 02 - DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2011	2010
1. Doanh thu bán hàng	01	17	630.185.873.340	590.740.234.517
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10=01-02)	10		630.185.873.340	590.740.234.517
4. Giá vốn hàng bán	11	18	529.034.527.711	481.191.751.220
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11)	20		101.151.345.629	109.548.483.297
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	9.610.079.965	7.982.193.832
7. Chi phí tài chính	22	20	17.945.787.249	23.592.309.252
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>15.242.985.054</i>	<i>19.803.919.229</i>
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		20.353.747.337	17.123.837.916
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-25}	30		72.461.891.008	76.814.529.961
10. Thu nhập khác	31		2.782.020.099	604.545.455
11. Chi phí khác	32		54.421.477	870.051
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.727.598.622	603.675.404
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		75.189.489.630	77.418.205.365
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	21	17.381.637.078	18.607.083.342
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		57.807.852.552	58.811.122.023
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	22	7.890	7.947

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Duy Hải
Kê toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 03 - DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2011	2010
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	75.189.489.630	77.418.205.365
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	10.114.977.879	7.620.114.849
- Các khoản dự phòng	03	6.692.615.202	4.911.376.710
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(9.608.240.226)	(8.561.580.870)
- Chi phí lãi vay	06	15.242.985.054	19.803.919.229
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	97.631.827.539	101.192.035.283
- (Tăng) các khoản phải thu	09	(41.294.000.139)	(40.726.378.393)
- (Tăng) hàng tồn kho	10	(3.273.732.410)	(79.486.355.191)
- (Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(4.179.416.985)	164.141.258.188
- (Tăng) chi phí trả trước	12	(11.929.805.828)	(93.137.056)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(15.242.985.054)	(19.803.919.229)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(23.702.407.534)	(17.794.213.257)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	1.007.346.001	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(7.976.615.533)	(3.632.298.340)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(8.959.789.943)	103.796.992.005
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	(18.975.329.732)	(11.220.450.527)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	604.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.134.224.816)	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.238.367.099)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.608.240.226	8.385.091.415
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(10.501.314.322)	(3.469.180.756)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	(3.634.199.836)	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	226.413.446.459	214.980.591.257
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(249.316.620.600)	(304.416.329.819)
4. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(13.157.995.220)	(13.250.526.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(39.695.369.197)	(102.686.264.762)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(59.156.473.462)	(2.358.453.513)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	80.999.675.984	83.358.129.497
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	21.843.202.522	80.999.675.984

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 26 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 Xây dựng số 1 (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29 tháng 08 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002982 đăng ký lần đầu ngày 6 tháng 01 năm 2003, chuyển đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 3 năm 2009 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 14 tháng 5 năm 2009 với mã cổ phiếu là VC1.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 947 (31 tháng 12 năm 2010 là 1.038).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

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. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 tại Thuyết minh số 23.

4. 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay và tài sản tài chính khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Dự phòng phải thu khó đòi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung đã được phân bổ. Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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:

Tài sản cố định	2011
	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc và thiết bị	4 - 6
Phương tiện vận tải	3 - 10
Tài sản khác	2 - 5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất có thời hạn tại khu Đạn Phượng, Hà Nội được khấu hao theo thời hạn thuê đất là 48 năm.

Phần mềm máy tính

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm vi tính này là một bộ phận không thể tách rời với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 4 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

4. 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.

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần 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 này. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư tài chính dài hạn được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần khi vốn góp thực tế của các bên tại công ty cổ phần lớn hơn vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chi phí trả trước dài hạn

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

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

Doanh thu bán hàng

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.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê

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

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ 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 niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

Chi phí đi vay

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

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ 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 năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

Thuế (Tiếp theo)

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty không có bất kỳ tài sản hoặc nợ thuế thu nhập hoãn lại nào được ghi nhận do không có khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào giữa giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ ghi nhận trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế tương ứng.

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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Tiền mặt	1.507.117.611	656.648.610
Tiền gửi ngân hàng	14.336.084.911	6.343.027.374
Các khoản tương đương tiền (i)	6.000.000.000	74.000.000.000
	21.843.202.522	80.999.675.984

- (i) Các khoản tương đương tiền bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy. Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty được dùng để bảo đảm cho các khoản tiền vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2011/HĐTDHM (xem Thuyết minh số 12).

6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.914.813.437	2.341.551.457
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	400.359.473.039	397.064.440.970
Thành phẩm	1.785.597.141	1.376.449.689
Hàng hoá	1.295.761.414	1.299.470.505
Cộng	405.355.645.031	402.081.912.621
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(429.186.877)	(442.931.061)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	404.926.458.154	401.638.981.560

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

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

6. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
- Dự án Khu Văn phòng và Nhà ở cao cấp VINACONEX 1 (i)	239.615.326.482	206.297.380.249
- Nhà ở cảnh sát 113	10.208.095.141	17.116.938.916
- AZ Lâm Viên	10.417.212.374	13.015.021.240
- Bệnh viện nội tiết	10.582.252.656	9.771.910.189
- Nhà máy may Tinh Lợi	6.347.350.381	7.935.513.392
- 151-160 Mai Hắc Đế	47.375.737	6.879.819.437
- Nhà máy nước Gia Lâm	10.463.457.617	5.813.774.153
- Trường Quốc tế Việt Nam	424.117.960	235.330.357
- Tòa nhà văn phòng Tuấn Đức	7.524.930.293	6.417.038.534
- Bảo tàng Hà Nội	5.305.560.947	4.815.390.412
- Khu sinh thái Vincom	9.336.223.043	-
- TT quảng cáo và DV đài truyền hình Việt Nam	10.736.312.716	-
- Nhà liền kề Block 107, 108	8.804.389.267	-
- Sân đường nội bộ Bắc An Khánh	5.144.072.696	-
- Khác	65.402.795.729	118.766.324.091
	400.359.473.039	397.064.440.970

- (i) Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Dự án Khu Văn phòng và Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 (Dự án DSK) để đảm bảo cho các khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2011/HĐTDHM (xem Thuyết minh số 12).

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2011	18.189.834.036	46.091.101.647	6.862.568.509	1.006.023.528	72.149.527.720
Tăng do mua sắm	2.828.762.855	9.681.689.636	1.448.901.818	246.857.273	14.206.211.582
Tại ngày 31/12/2011	21.018.596.891	55.772.791.283	8.311.470.327	1.252.880.801	86.355.739.302
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2011	3.875.002.412	31.548.675.448	6.502.609.449	785.460.667	42.711.747.976
Khấu hao trong năm	1.760.110.050	7.011.493.275	752.309.220	283.161.990	9.807.074.535
Tại ngày 31/12/2011	5.635.112.462	38.560.168.723	7.254.918.669	1.068.622.657	52.518.822.511
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2011	15.383.484.429	17.212.622.560	1.056.551.658	184.258.144	33.836.916.791
Tại ngày 31/12/2010	14.314.831.624	14.542.426.199	359.959.060	220.562.861	29.437.779.744

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm một số tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 34.013.378.265 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010: 32.235.342.168 đồng).

Công ty đã thế chấp nhà cửa, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và tài sản cố định hữu hình khác với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 3.473.488.439 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010: 29.437.779.744 đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng (xem Thuyết minh số 12).

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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2011	8.727.272.727	19.500.000	8.746.772.727
Tại ngày 31/12/2011	8.727.272.727	19.500.000	8.746.772.727
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2011	262.626.260	19.500.000	282.126.260
Khấu hao trong năm	181.818.180	-	181.818.180
Tại ngày 31/12/2011	444.444.440	19.500.000	463.944.440
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2011	8.282.828.287	-	8.282.828.287
Tại ngày 31/12/2010	8.464.646.467	-	8.464.646.467

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2011	3.152.128.963
Tại ngày 31/12/2011	3.152.128.963
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY	
Tại ngày 01/01/2011	630.425.783
Khấu hao trong năm	126.085.164
Tại ngày 31/12/2011	756.510.947
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2011	2.395.618.016
Tại ngày 31/12/2010	2.521.703.180

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, tại ngày 31/12/2011, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Công ty chưa thuê công ty định giá độc lập để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư đồng thời cũng không có giá thị trường so sánh đáng tin cậy để trình bày.

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. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2011		31/12/2010	
	Cổ phần	VND	Cổ phần	VND
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	614.800	6.148.000.000	614.800	6.148.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Khách Sạn Suối Mơ	50.000	500.000.000	50.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	51.300	513.000.000	51.300	513.000.000
Công ty Cổ phần Siêu thị và XNK Thương mại Việt Nam	20.000	200.000.000	20.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Vật tư Ngành nước	151.250	1.512.500.000	151.250	1.512.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vinaconex - Hoàng Thành	1.875.000	18.750.000.000	1.875.000	18.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex UPGC	580.000	4.800.000.000	580.000	4.800.000.000
Công ty Cổ phần Đá ốp lát cao cấp Vinaconex	78.462	459.920.000	45.992	459.920.000
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
	37.883.420.000		37.883.420.000	

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Chi phí mua giàn giáo cốt pha	12.767.373.743	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.207.621.216	2.045.189.131
	13.974.994.959	2.045.189.131

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Vay ngắn hạn	88.425.719.090	106.082.297.511
Vay ngân hàng	74.953.152.690	103.671.731.111
Vay các đối tượng khác	13.472.566.400	2.410.566.400
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	-	2.480.000.000
	88.425.719.090	108.562.297.511

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

STT	Đối tượng cho vay	Lãi suất (%/tháng)	Thời hạn vay	Tổng giá trị khoản vay (VND)	Số dư nợ gốc tại 31/12/2011 (VND)	Phương thức bảo đảm
1	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (i)	1,70%	9	180.000.000.000	45.374.588.245	Thế chấp
2	Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	0,00%	12	2.410.566.400	2.410.566.400	Tín chấp
3	Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	1,50%	11	50.000.000.000	29.578.564.445	Tín chấp
4	Vay cán bộ nhân viên			11.062.000.000	11.062.000.000	-
					88.425.719.090	

- (i) Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Dự án DSK, nhà cửa, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản cố định hữu hình khác và dùng toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (xem Thuyết minh số 5, 6 và 7).

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

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế giá trị gia tăng	8.724.988.475	19.275.449.310
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.015.473.543	13.520.646.721
Thuế thu nhập cá nhân	3.605.767	50.405.825
	<u>15.744.067.785</u>	<u>32.846.501.856</u>

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

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn	3.318.384.758	1.676.513.920
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	60.059.526	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	131.854.481	131.854.481
Phải trả, phải nộp khác	51.647.036.759	40.973.134.472
	<u>55.157.335.524</u>	<u>42.781.502.873</u>

15. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vay dài hạn	-	3.720.000.000
Nợ dài hạn khác	240.000.000	1.766.595.720
	<u>240.000.000</u>	<u>5.486.595.720</u>
<i>Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 12)</i>	-	2.480.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	<u>240.000.000</u>	<u>3.006.595.720</u>

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	-	2.480.000.000
Trong năm thứ hai	-	1.240.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	-
Sau năm năm	240.000.000	1.766.595.720
	<u>240.000.000</u>	<u>5.486.595.720</u>
<i>Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)</i>	-	2.480.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	<u>240.000.000</u>	<u>3.006.595.720</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

D9, đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2010	74.000.000.000	32.364.960.000	-	28.121.724.445	4.297.388.590	30.316.719.435	169.100.792.470
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	58.811.122.023	58.811.122.023
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-	-	10.610.851.802	1.515.835.971	(16.996.719.435)	(4.870.031.662)
Chia Cổ tức	-	-	-	-	-	(13.320.000.000)	(13.320.000.000)
Số dư tại ngày 01/01/2011	74.000.000.000	32.364.960.000	-	38.732.576.247	5.813.224.561	58.811.122.023	209.721.882.831
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	57.807.852.552	57.807.852.552
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(3.634.199.836)	-	-	-	(3.634.199.836)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-	-	33.228.897.618	5.881.112.202	(45.491.122.023)	(6.381.112.203)
Chia Cổ tức	-	-	-	-	-	(13.320.000.000)	(13.320.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2011	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	57.807.852.552	244.194.423.344

Tình hình góp vốn điều lệ của các cổ đông

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi số 0103002982 ngày 18 tháng 3 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 74.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn điều lệ			Vốn thực góp đến ngày 31/12/2011		
	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 (VINACONEX)	4.080.000	55,14%	40.800.000.000	4.080.000	55,14%	40.800.000.000
Các cổ đông khác	3.320.000	44,86%	33.200.000.000	3.320.000	44,86%	33.200.000.000
Cộng	7.400.000	100%	74.000.000.000	7.400.000	100%	74.000.000.000

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Chia Cổ tức và trích quỹ

Trong năm, 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 2011 ngày 14 tháng 4 năm 2011 về việc chia cổ tức và trích quỹ như sau:

- Trả cổ tức bằng tiền mặt là 18% trên mệnh giá, tương đương với 13.320.000.000 đồng;
- Trích Quỹ Đầu tư phát triển là 33.228.897.618 đồng;
- Trích Quỹ Dự phòng tài chính là 5.881.112.202 đồng;
- Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi là 5.881.112.203 đồng;
- Trích thưởng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành là 500.000.000 đồng.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã trích lập các quỹ theo đúng Nghị quyết nêu trên. Số cổ tức đã được chi trả trong năm là 13.251.476.690 đồng.

Cổ phiếu

	31/12/2011	31/12/2010
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	7.400.000	7.400.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	7.400.000	7.400.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông mua lại	195.800	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành	7.204.200	7.400.000

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

17. DOANH THU BÁN HÀNG

	2011	2010
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	429.998.090.510	430.790.662.761
Doanh thu kinh doanh bất động sản	195.517.388.653	156.894.752.313
Doanh thu hoạt động bán bê tông, gạch	2.652.872.123	1.651.230.134
Khác	2.017.522.054	1.403.589.309
	630.185.873.340	590.740.234.517

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2011	2010
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	377.786.318.880	378.187.078.851
Giá vốn kinh doanh bất động sản	147.528.237.545	99.677.692.691
Giá vốn hoạt động bán bê tông, gạch	2.351.412.801	1.923.390.369
Khác	1.368.558.485	1.403.589.309
	529.034.527.711	481.191.751.220

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

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2011	2010
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	6.050.244.226	4.967.163.415
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.839.739	25.158.417
Cổ tức và lợi nhuận được chia	3.557.996.000	2.989.872.000
	9.610.079.965	7.982.193.832

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2011	2010
	VND	VND
Lãi tiền vay	15.242.985.054	19.803.919.229
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	869.468	278.783
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.356.198.785	3.788.111.240
Chi phí tài chính khác	345.733.942	-
	17.945.787.249	23.592.309.252

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2011	2010
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	75.189.489.630	77.418.205.365
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	3.557.996.000	2.989.872.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	46.321.477	-
Thu nhập chịu thuế	71.677.815.107	74.428.333.365
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.919.453.777	18.607.083.342
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm năm 2011 (i)	537.816.699	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.381.637.078	18.607.083.342

- (i) Theo Thông tư số 154/2011/TT-BTC ban hành ngày 11 tháng 11 năm 2011 hướng dẫn thực hiện giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2011 đối với các công trình hạ tầng kinh tế - xã hội.

22. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2011	2010
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	57.807.852.552	58.811.122.023
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	7.326.763	7.400.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	7.890	7.947

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị 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, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn điều lệ, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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 tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.843.202.522	80.999.675.984
Phải thu khách hàng và phải thu khác	178.017.697.546	141.920.762.709
Đầu tư ngắn hạn	1.134.224.816	-
Đầu tư dài hạn	31.739.109.975	34.095.308.760
Tài sản tài chính khác	2.129.000.000	-
Tổng cộng	234.863.234.859	257.015.747.453
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	88.665.719.090	111.568.893.231
Phải trả người bán và phải trả khác	193.183.457.952	153.084.474.035
Chi phí phải trả	16.693.600.893	26.487.703.596
Tổng cộng	298.542.777.935	291.141.070.862

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do 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

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ 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

23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	14.692.279	12.827.456
Euro (EUR)	-	-	2.170.138	2.478.910

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

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 các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

31/12/2011	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	193.183.457.952	-	193.183.457.952
Chi phí phải trả	16.693.600.893	-	16.693.600.893
Các khoản vay	88.425.719.090	240.000.000	88.665.719.090
31/12/2010	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	153.084.474.035	-	153.084.474.035
Chi phí phải trả	26.487.703.596	-	26.487.703.596
Các khoản vay	108.562.297.511	3.006.595.720	111.568.893.231

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng 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.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. 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.

31/12/2011	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.843.202.522	-	21.843.202.522
Phải thu khách hàng và phải thu khác	178.017.697.546	-	178.017.697.546
Đầu tư ngắn hạn	1.134.224.816	-	1.134.224.816
Đầu tư dài hạn	-	31.739.109.975	31.739.109.975
Tài sản tài chính khác	-	2.129.000.000	2.129.000.000
31/12/2010	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	80.999.675.984	-	80.999.675.984
Phải thu khách hàng và phải thu khác	141.920.762.709	-	141.920.762.709
Đầu tư dài hạn	-	34.095.308.760	34.095.308.760

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. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	2011	2010
	VND	VND
Doanh thu		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	7.923.074.575	44.542.240.787
Công ty Cổ phần Xây dựng số 6	-	110.001.640
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex	-	58.212.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	-	10.563.700
Công ty Cổ phần VIMECO	1.134.959.020	-
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai	-	1.647.324.273
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	-	97.992.090
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước Sông Đà Hà Nội	-	3.296.291.563
	13.685.759.221	-
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh		
Ban quản lý Dự án nước Sông Đà - Hà Nội	(34.694.508)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch - Vinaconex ITC	1.265.186.647	-
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng kỹ thuật VINACONEX	559.363.084	610.637.239
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng	-	89.188.182
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch bất động sản VINACONEX	-	4.037.188.745
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng VINACONEX 2	3.443.959.545	6.578.144.354
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vinaconex	-	1.521.636.114
Công ty Cổ phần VIMECO	9.780.620.420	19.941.280.335
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	77.863.636	-
Công ty Cổ phần nhân lực và Thương mại VINACONEX	799.503.727	-
Công ty Cổ phần Vinaconex số 9	2.603.662.855	-
Công ty Cổ phần Vinaconex số 25	2.118.645.455	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex - VINACONSULT	15.695.223	10.385.000
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai	452.742.145	1.447.494.218
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinaconex (VINAHUD)	1.233.551.928	-
Giao dịch với Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam		
Vay vốn trong năm	-	2.410.566.400
Trả tiền cổ tức	7.344.000.000	7.344.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

24. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

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

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Phải thu		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	14.846.097.670	24.016.502.487
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng VINACONEX 2	17.400.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	1.066.138.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	51.036.316	51.036.316
Công ty Cổ phần Vinaconex số 6	8.285.747	96.761.247
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	157.506.111	157.506.111
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	-	11.620.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	4.990.788	4.990.788
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	1.780.298.994	1.782.418.994
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai	164.177.231	1.287.842.465
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	20.294.214	20.294.214
Công ty Cổ phần du lịch Khách sạn Suối Mơ	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Vinaconex (VINAHUD)	13.199.918	13.199.918
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và kỹ thuật VINACONEX E&C	307.448.224	307.448.224
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	-	64.033.200
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước Sông Đà Hà Nội	201.186.294	559.934.906
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường láng Hoà Lạc	666.955.720	966.823.741
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX - UPGC	77.197.000	-
Công ty liên doanh Vinata	44.959.650	882.874.720
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch - Vinaconex ITC	1.179.285.060	-
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Vinaconex 6	-	12.322.494
Công ty Cổ phần Vinaconex 7	36.000.000	-
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đá ốp lát cao cấp VINACONEX	-	160.972.000
Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam - VINASINCO	-	76.950.000
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex - VINACONSULT	4.786.401	196.745.445
Vay ngắn hạn		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	2.410.566.400	2.410.566.400
Công ty Cổ phần Tài chính Vinaconex - Viettel	29.578.564.445	50.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng kỹ thuật VINACONEX	937.882.061	322.582.669
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng VINACONEX 2	1.709.221.828	-
Công ty Cổ phần Vinaconex số 2	140.817.219	3.127.651.289
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	102.895.116	102.895.116
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	159.620.365	159.620.365
Công ty Cổ phần VIMECO	11.231.213.897	9.437.897.937
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai	-	125.648.874
Công ty Cổ phần Xi măng VINACONEX Lương Sơn Hòa Bình	7.520.000	7.520.000
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường lán Hoà Lạc	-	22.578.800
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch bất động sản VINACONEX	-	1.332.272.286
Công ty Cổ phần Ống sợi thủy tinh Vinaconex	-	21.660.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vinaconex	433.799.725	469.853.725
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex - VINACONSULT	5.894.214	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	376.339.999	-
Người mua trả tiền trước		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	-	1.662.634.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	-	2.120.000
Công ty Cổ phần VIMECO	825.269.078	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước Sông Đà Hà Nội	-	207.295.207
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường lán Hoà Lạc	-	287.114.766
	7.731.846.397	-
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh		
Phải trả nội bộ		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	48.352.672	4.297.222
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:		
	2011	2010
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	2.817.679.685	2.493.145.000

25. THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện các dự án đã triển khai từ trước năm 2011 bao gồm:

- Dự án Khu văn phòng, nhà ở cao cấp VINACONEX 1: Dự án được khởi công xây dựng từ quý II năm 2008. Tòa nhà cao 27 tầng tại khu đất DSK phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội với tổng vốn đầu tư dự kiến là 996.862.872.420 đồng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, tòa nhà đã thi công phần thô theo đúng tiến độ dự kiến.
- Dự án hạ tầng khu nhà ở liền kề VINACONEX 1: Dự án được khởi công vào quý II năm 2010, tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với tổng số vốn đầu tư khoảng 7 tỷ đồng.

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

26. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ngày 15 tháng 02 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty ra Nghị quyết số 00162/NQ/CT1-HĐQT về việc triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 và tạm ứng cổ tức năm 2011 bằng tiền với tỷ lệ là 16%.

27. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán.

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng