

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**  
(Thành lập tại nước Cộng hòa 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**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 31

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3

249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

---

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3 (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 GIÁM ĐỐC

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

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Văn Ché	Chủ tịch
Ông Đinh Tiến Nhượng	Ủy viên
Ông Thạch Văn Chấn	Ủy viên
Ông Nguyễn Ngọc Vĩnh	Ủy viên
Ông Vũ Quý Hà	Ủy viên

##### **Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Văn Ché	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Tiến Nhượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Thế Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Vĩnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30 tháng 4 năm 2011)
Ông Vũ Nhất	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06 tháng 9 năm 2011)

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

---

**Nguyễn Văn Ché**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2012

Số: /Deloitte-AUDHN-RE

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3**

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 3 - VINACONEX 3 (gọi tắt là “Công ty”), từ trang 5 đến trang 31. Các 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 Giám đốc và Kiểm toán viên**

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 2, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các 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 các 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 Giám đốc, cũng như cách trình bày tổng quát của các 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.

Tại ngày 31/12/2011, Công ty có khoản đầu tư 850.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (VC11) với giá trị ghi sổ là 9.775.000.000 VND. Công ty chưa trích đầy đủ dự phòng giảm giá đầu tư của khoản đầu tư cổ phiếu này tại ngày trích lập dự phòng. Nếu Công ty thực hiện dự phòng theo giá thực tế giao dịch của cổ phiếu VC11 tại thời điểm ngày 31/12/2011 thì mức dự phòng cần phải trích lập bổ sung thêm là 7.965.424.406 VND, theo đó, sẽ làm lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 giảm một số tiền tương ứng.

### **Ý kiến**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ những điều chỉnh cần thiết do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, 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.

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN (Tiếp theo)**

*Chúng tôi xin lưu ý:*

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 32 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm, Công ty đã tạm xác định lợi nhuận từ Dự án 310 Minh Khai để chia cho các bên tham gia liên danh theo Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ngày 20 tháng 9 năm 2008 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 với Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC.

---

**Đặng Chí Dũng**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0030/KTV

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

*Ngày 13 tháng 3 năm 2012*  
*Hà Nội, CHXHCN Việt Nam*

---

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

**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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.247.044.984.120</b>	<b>1.102.855.639.489</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>107.432.123.782</b>	<b>142.317.312.601</b>
1. Tiền	111		4.732.123.782	16.417.312.601
2. Các khoản tương đương tiền	112		102.700.000.000	125.900.000.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>288.706.313.499</b>	<b>342.304.255.542</b>
1. Phải thu khách hàng	131		204.509.052.693	204.470.140.674
2. Trả trước cho người bán	132		46.533.336.739	99.959.779.756
3. Các khoản phải thu khác	135	6	41.016.740.589	40.782.336.742
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(3.352.816.522)	(2.908.001.630)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>731.278.337.004</b>	<b>503.595.796.465</b>
1. Hàng tồn kho	141	7	731.278.337.004	503.595.796.465
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>119.628.209.835</b>	<b>114.638.274.881</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		47.340.911	181.883.000
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	119.580.868.924	114.456.391.881
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>207.506.620.822</b>	<b>199.883.671.911</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>105.905.139.881</b>	<b>95.458.164.878</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	42.495.867.655	41.600.507.208
- Nguyên giá	222		79.826.931.908	75.242.581.939
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.331.064.253)	(33.642.074.731)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	3.962.460.814	4.081.478.704
- Nguyên giá	228		4.690.894.383	4.690.894.383
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(728.433.569)	(609.415.679)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	11	59.446.811.412	49.776.178.966
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	12	<b>63.567.952.811</b>	<b>66.209.433.652</b>
- Nguyên giá	241		83.481.530.479	82.902.117.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(19.913.577.668)	(16.692.684.168)
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>35.407.898.257</b>	<b>35.517.473.851</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	13	300.000.000	300.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	14	35.996.169.000	35.996.169.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	14	(888.270.743)	(778.695.149)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.625.629.873</b>	<b>2.698.599.530</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	2.552.338.873	2.635.773.530
2. Tài sản dài hạn khác	268		73.291.000	62.826.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.454.551.604.942</b>	<b>1.302.739.311.400</b>

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 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
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.232.188.422.542</b>	<b>1.097.378.053.237</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>937.815.843.697</b>	<b>833.857.550.954</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	16	275.896.919.818	156.874.356.637
2. Phải trả người bán	312		43.213.590.918	52.750.077.147
3. Người mua trả tiền trước	313		540.237.077.828	545.195.739.193
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	17.916.720.506	38.360.279.208
5. Phải trả người lao động	315		8.961.103.028	8.163.997.977
6. Chi phí phải trả	316	18	13.097.761.919	4.929.508.103
7. Phải trả nội bộ	317		741.838.252	160.771.871
8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	19	32.114.613.698	21.907.342.876
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.636.217.730	5.515.477.942
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>294.372.578.845</b>	<b>263.520.502.283</b>
1. Phải trả dài hạn cho người bán	331		119.352.502.357	103.988.414.637
2. Phải trả dài hạn khác	333		2.510.000.000	-
3. Vay và nợ dài hạn	334	20	109.849.735.642	93.688.656.800
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		186.646.300	186.646.300
5. Doanh thu chưa thực hiện	338	21	62.473.694.546	65.656.784.546
<b>B. NGUỒN VỐN (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>222.363.182.400</b>	<b>205.361.258.163</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>222.363.182.400</b>	<b>205.361.258.163</b>
1. Vốn điều lệ	411	22	80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	22	54.018.600.532	54.018.600.532
3. Cổ phiếu quỹ	414	22	(2.395.834.172)	(1.138.283.837)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	22	44.614.310.595	31.449.481.426
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	22	6.624.438.266	4.855.474.395
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	22	126.108.219	652.708.219
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	22	39.375.558.960	35.523.277.428
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.454.551.604.942</b>	<b>1.302.739.311.400</b>

Nguyễn Văn Chế  
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 3 năm 2012

Vũ Nhật  
Kế toán trưởng

**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
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>23</b>	<b>495.167.843.445</b>	<b>468.446.946.156</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>495.167.843.445</b>	<b>468.446.946.156</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	402.190.620.778	343.458.019.091
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>92.977.222.667</b>	<b>124.988.927.065</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	18.467.693.926	15.025.894.740
7. Chi phí tài chính	22	26	25.658.670.583	21.895.085.655
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		23	<i>25.548.772.249</i>	<i>21.274.980.887</i>
8. Chi phí bán hàng	24		1.262.803.399	3.499.689.806
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		17.824.621.744	12.856.248.461
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))</b>	<b>30</b>		<b>66.698.820.867</b>	<b>101.763.797.883</b>
11. Thu nhập khác	31		1.376.917.455	24.012.779.274
12. Chi phí khác	32		758.769.018	33.365.701.641
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>618.148.437</b>	<b>(9.352.922.367)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>67.316.969.304</b>	<b>92.410.875.516</b>
- Lợi nhuận trước thuế phải trả các bên liên danh		32	16.256.224.024	45.197.972.278
- Lợi nhuận trước thuế của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3			51.060.745.280	47.212.903.238
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	15.749.242.326	22.989.118.879
<b>16. Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>51.567.726.978</b>	<b>69.421.756.637</b>
- Lợi nhuận sau thuế phải trả các bên liên danh		32	12.192.168.018	33.898.479.208
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3			39.375.558.960	35.523.277.429
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	4.963	4.463

**Nguyễn Văn Chế**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 13 tháng 3 năm 2012

**Vũ Nhất**  
**Kế toán trưởng**

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính



**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

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	67.316.969.304	92.410.875.516
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	10.018.501.929	9.229.221.101
- Các khoản dự phòng	03	574.789.286	1.307.489.784
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(18.979.230.217)	(16.698.622.014)
- Chi phí lãi vay	06	25.548.772.249	21.274.980.887
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	84.479.802.551	107.523.945.274
- Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09	48.801.998.953	(76.437.506.796)
- (Tăng) hàng tồn kho	10	(227.682.540.539)	(41.799.734.787)
- Tăng các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.464.851.782)	48.659.972.258
- Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	83.434.657	(7.210.933.631)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(31.858.999.536)	(20.915.121.954)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(30.341.441.225)	(17.063.411.549)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(6.710.793.730)	(4.127.808.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(164.693.390.651)</b>	<b>(11.370.599.985)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(8.796.372.809)	(10.321.034.522)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	1.154.545.453	1.672.727.274
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(9.775.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.808.488.370	13.659.480.851
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>10.166.661.014</b>	<b>(4.763.826.397)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của các cổ đông	31	-	3.101.430.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ cổ đông, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(1.257.301.205)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	372.100.960.859	354.031.111.916
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(236.917.318.836)	(431.537.547.785)
5. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	(14.284.800.000)	(14.256.720.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>119.641.540.818</b>	<b>(88.661.725.869)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(34.885.188.819)</b>	<b>(104.796.152.251)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>142.317.312.601</b>	<b>247.113.464.852</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>107.432.123.782</b>	<b>142.317.312.601</b>

Nguyễn Văn Chế  
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 3 năm 2012

Vũ Nhất  
Kế toán trưởng

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**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*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - VINACONEX 3 (gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Quyết định số 1049/QĐ-BXD ngày 07 tháng 8 năm 2002 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 3 - doanh nghiệp Nhà nước, thành viên 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 3. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001380 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 9 năm 2002, chuyển đổi lần thứ 4 ngày 25 tháng 10 năm 2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 là 80.000.000.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 249 Hoàng Quốc Việt - Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội.

Số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 1.542 (ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 1.743).

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 có 01 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T (Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 sở hữu 100% vốn điều lệ).

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu, cống, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây và trạm biến thế 110KV;
- Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu, các công trình xây dựng cấp thoát nước, lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất, gia công, lắp đặt khung nhôm kính các loại;
- Xây dựng và kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch;
- Lắp đặt các loại kết cấu bê tông, cấu kiện thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, chữa cháy, cấp thoát nước);
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng: gạch, ngói, đá, cát, sỏi, xi măng, tấm lợp, gỗ dùng trong xây dựng, sản xuất đồ gỗ hàng tiêu dùng; tư vấn đầu tư xây dựng, thực hiện các dự án đầu tư;
- Dịch vụ cho thuê, sửa chữa bảo dưỡng xe máy, kinh doanh thiết bị xây dựng và kinh doanh xuất nhập khẩu thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm, thủy sản, hàng tiêu dùng.

Hoạt động chính của Công ty là xây lắp, sản xuất và kinh doanh bất động sản.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ 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 30.

**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 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.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**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, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, công cụ tài chính chưa niêm yết.

*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, chi phí phải trả, các khoản vay và phải trả khác.

**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.

**Dự phòng phải thu khó đòi**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****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***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 đích danh. 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.

**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:

	<b>2011</b>
	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc, thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 10

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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thương hiệu Vinaconex 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 huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên được khấu hao theo thời hạn thuê đất là 50 năm.

Thương hiệu Vinaconex được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu ích ước tính là 10 năm.

**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***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Chi phí đầu tư xây dựng dở dang**

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

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa và 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, thuê trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 20-30 năm.

**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn phản ánh khoản mua cổ phần của các công ty với mục đích đầu tư dài hạn 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 dài hạn được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư dài hạn. Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

**Chi phí trả trước dài hạn**

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****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***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

**Chi phí đi vay**

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

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

**Các khoản dự phòng**

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

**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***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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 hiện tại phải trả 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 và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, không có khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào phát sinh, theo đó Công ty không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại.

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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	391.651.773	3.276.456.710
Tiền gửi ngân hàng	4.340.472.009	13.140.855.891
Các khoản tương đương tiền (i)	102.700.000.000	125.900.000.000
	<b>107.432.123.782</b>	<b>142.317.312.601</b>

(i) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long.

**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*

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH một thành viên Mai Động (i)	30.162.672.450	32.751.363.736
- <i>Tạm ứng lợi nhuận từ hoạt động liên danh</i>	<i>20.950.000.000</i>	<i>16.450.000.000</i>
- Cho vay (ii)	13.000.000.000	13.000.000.000
- <i>Di dời cơ sở sản xuất, giải phóng mặt bằng Dự án 310 Minh Khai</i>	<i>18.729.905.000</i>	<i>16.951.565.000</i>
- <i>Lãi cho vay</i>	<i>4.561.658.000</i>	<i>4.561.658.000</i>
- <i>Phải thu khác</i>	<i>11.272.561.000</i>	<i>11.272.561.000</i>
- <i>Bù trừ lợi nhuận phải trả từ Tòa nhà 21 tầng - Dự án 310 Minh Khai</i>	<i>(29.484.420.264)</i>	<i>(29.484.420.264)</i>
- <i>Bù trừ lợi nhuận phải trả từ Tòa nhà 15T2 - Dự án 310 Minh Khai (iii)</i>	<i>(8.867.031.286)</i>	-
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC (i)	4.674.863.268	-
- <i>Tạm ứng lợi nhuận từ hoạt động liên danh</i>	<i>8.000.000.000</i>	-
- <i>Bù trừ lợi nhuận phải trả từ Tòa nhà 15T2 - Dự án 310 Minh Khai (iii)</i>	<i>(3.325.136.732)</i>	-
Cổ tức đầu tư	617.500.000	372.500.000
Lãi tiền gửi	659.205.556	993.913.889
Phải thu phần thuế thu nhập doanh nghiệp (iv)	4.190.086.928	6.340.458.425
Phải thu khác	712.412.387	324.100.692
	<b>41.016.740.589</b>	<b>40.782.336.742</b>

(i) Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC là các bên liên danh với Công ty để thực hiện Dự án 310 Minh Khai. Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 135LD/CT3 ngày 20 tháng 9 năm 2008 giữa Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC với Công ty, các bên tham gia góp vốn để cùng thực hiện “Dự án 310 Minh Khai - Hà Nội”. Ba bên thỏa thuận việc phân chia lợi nhuận hoặc rủi ro thông qua việc thực hiện hợp đồng như sau: Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40%; Công ty Cổ phần Xây dựng số 3: 45% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC: 15%.

(ii) Cho Công ty TNHH Một thành viên Mai Động vay theo 4 Hợp đồng vay vốn ký ngày 19 tháng 5 năm 2009, ngày 10 tháng 7 năm 2009, ngày 12 tháng 8 năm 2009 và ngày 18 tháng 8 năm 2009. Lãi suất cho vay là 1,06%/tháng. Thời hạn hoàn trả khi Công ty TNHH Một thành viên Mai Động nhận được tiền hiệu quả từ Dự án 310 Minh Khai - Hà Nội.

(iii) Bù trừ với phần lợi nhuận phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Mai Động sau khi bán 71 căn hộ - Tòa nhà 15T2 - Dự án 310 Minh Khai (xem tại Thuyết minh số 32 - Thông tin Hợp đồng liên danh).

(iv) Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm kê khai theo tỷ lệ 2% trên số tiền thu được của khách hàng theo tiến độ công trình theo quy định tại Thông tư số 130/2008/TT-BTC ban hành ngày 26 tháng 12 năm 2008 và Thông tư số 18/2011/TT-BTC ban hành ngày 10 tháng 2 năm 2011 (sửa đổi, bổ sung Thông tư số 130/2008/TT-BTC) của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điểm của Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp. Theo Thông tư này, các doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ của khách hàng. Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được từ tiền ứng trước của khách hàng và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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***7. HÀNG TỒN KHO**

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu	7.030.933.461	5.128.018.425
Công cụ, dụng cụ	1.018.960.681	149.212.203
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	720.712.738.311	496.256.525.256
- Trong đó (những công trình lớn):		
Dự án khu Đô thị Thái Bình	31.817.655.797	17.563.933.135
Dự án khu Đô thị Trung Văn	289.348.385.400	147.854.832.283
Dự án 310 Minh Khai	169.353.277.222	217.213.901.429
Dự án Minh Cầu - Thái Nguyên	94.035.732.960	43.860.120.814
Các công trình xây lắp	130.803.450.160	68.273.796.628
Các công trình khác	5.354.236.772	1.489.940.967
Thành phẩm	2.515.704.551	2.062.040.581
<b>Cộng</b>	<b>731.278.337.004</b>	<b>503.595.796.465</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>	<b>731.278.337.004</b>	<b>503.595.796.465</b>

**8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng cho các đội thi công	119.580.868.924	114.456.391.881
	<b>119.580.868.924</b>	<b>114.456.391.881</b>

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc, thiết bị VND</b>	<b>Phương tiện vận tải VND</b>	<b>Thiết bị văn phòng VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2011	19.690.952.718	27.174.192.469	27.285.226.003	1.092.210.749	75.242.581.939
Tăng trong năm	73.878.205	4.860.588.982	3.146.980.273	135.512.690	8.216.960.150
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.300.727.065)	(331.883.116)	-	(3.632.610.181)
Tại ngày 31/12/2011	<b>19.764.830.923</b>	<b>28.734.054.386</b>	<b>30.100.323.160</b>	<b>1.227.723.439</b>	<b>79.826.931.908</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2011	4.836.802.865	19.634.895.503	8.172.894.276	997.482.087	33.642.074.731
Khấu hao trong năm	784.178.779	1.885.833.215	3.936.526.000	72.052.545	6.678.590.539
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.675.682.399)	(313.918.618)	-	(2.989.601.017)
Tại ngày 31/12/2011	<b>5.620.981.644</b>	<b>18.845.046.319</b>	<b>11.795.501.658</b>	<b>1.069.534.632</b>	<b>37.331.064.253</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 31/12/2011	<b>14.143.849.279</b>	<b>9.889.008.067</b>	<b>18.304.821.502</b>	<b>158.188.807</b>	<b>42.495.867.655</b>
Tại ngày 31/12/2010	<b>14.854.149.853</b>	<b>7.539.296.966</b>	<b>19.112.331.727</b>	<b>94.728.662</b>	<b>41.600.507.208</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****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

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Tiếp theo)**

Như trình bày tại Thuyết minh số 16, Công ty đã thế chấp trụ sở của Công ty tại 249 Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 8.258.977.043 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010: 8.654.539.838 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I.

Công ty đã thế chấp máy móc thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 7.606.062.865 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010: 8.908.914.569 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long.

Nguyên giá của các tài sản bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2011 với giá trị là 8.983.950.277 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010: 8.624.264.234 VND).

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Thương hiệu Vinaconex VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2011	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Mua trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2011	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2011	442.947.679	166.468.000	609.415.679
Khấu hao trong năm	87.517.890	31.500.000	119.017.890
Tại ngày 31/12/2011	530.465.569	197.968.000	728.433.569
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 31/12/2011	<b>3.845.428.814</b>	<b>117.032.000</b>	<b>3.962.460.814</b>
Tại ngày 31/12/2010	<b>3.932.946.704</b>	<b>148.532.000</b>	<b>4.081.478.704</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 16, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất tại huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long.

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tổng số chi phí xây dựng cơ bản dở dang	59.446.811.412	49.776.178.966
Trong đó (những công trình lớn)		
<i>Dự án Chợ Bo - Thái Bình</i>	992.631.255	982.753.073
<i>Dự án Chợ Phương Lâm - Hòa Bình</i>	49.939.942	49.939.942
<i>Dự án Bích Hòa</i>	2.823.040.208	2.823.040.208
<i>Dự án mở đường vào khu Trung Văn</i>	54.002.386.331	44.326.467.937
<i>Dự án Kho Thụỵ Phương</i>	1.352.936.500	1.352.936.500
<i>Chi phí xây dựng cơ bản khác</i>	225.877.176	241.041.306
	<b>59.446.811.412</b>	<b>49.776.178.966</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****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***12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Cơ sở hạ tầng</b>
	<b>VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2011	82.902.117.820
Tăng trong năm	579.412.659
Tại ngày 31/12/2011	<u>83.481.530.479</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2011	16.692.684.168
Trích khấu hao trong năm	3.220.893.500
Tại ngày 31/12/2011	<u>19.913.577.668</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 31/12/2011	<u><b>63.567.952.811</b></u>
Tại ngày 31/12/2010	<u><b>66.209.433.652</b></u>

Bất động sản đầu tư thể hiện cơ sở hạ tầng nhằm mục đích cho thuê tại các chợ Thương - Bắc Giang, chợ Phương Lâm - Hòa Bình và chợ Bo - Thái Bình. Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T	Hà Nội, Việt Nam	100	100	Đầu tư xây dựng và kinh doanh chợ

**14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	2.494.176.000	2.494.176.000
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	3.226.993.000	3.226.993.000
Công ty tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	9.775.000.000	9.775.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác (i)	(888.270.743)	(778.695.149)
	<u><b>35.107.898.257</b></u>	<u><b>35.217.473.851</b></u>

(i) Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính trước kiểm toán của các Công ty trên và theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp". Ban giám đốc Công ty đánh giá rằng phần lỗ (nếu có) Công ty phải gánh chịu nếu báo cáo tài chính được kiểm toán có thay đổi so với báo cáo trước kiểm toán của các khoản đầu tư trên là không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****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

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí phân bổ giá trị công cụ, dụng cụ	2.552.338.873	2.635.773.530
	<b>2.552.338.873</b>	<b>2.635.773.530</b>

**16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vay cá nhân (*)	1.475.312.375	1.475.312.375
Vay ngắn hạn ngân hàng (**)	210.996.006.643	155.399.044.262
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long (i)	155.065.587.843	81.432.323.762
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	3.030.007.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (ii)	22.055.482.400	20.965.881.500
Công ty Cổ phần Tài chính Viettel - Vinaconex (iii)	33.874.936.400	49.970.832.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	63.425.600.800	-
	<b>275.896.919.818</b>	<b>156.874.356.637</b>

(\*) Các khoản vay cá nhân để đầu tư xây dự án “Đường quy hoạch và cơ sở hạ tầng khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên”. Lãi suất tiền vay là 0,3%/tháng, thời hạn vay tính từ ngày vay đến ngày trả nợ.

(\*\*) Các khoản vay ngân hàng có kỳ hạn dưới 12 tháng. Chi tiết các khoản vay ngân hàng:

(i) Bao gồm các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long. Các tài sản đảm bảo để thực hiện hợp đồng vay bao gồm tài sản có giá trị 8.908.914.569 VND theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2008/HĐTCTS-NHCTNTL đã được ký ngày 15/7/2008 và giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 0303/2011/VC3 ngày 3/3/2011. Tổng số tiền cho vay là 200.000.000.000 VND. Tổng số dư nợ cho vay của tất cả các hợp đồng tín dụng cụ thể của hợp đồng tín dụng nguyên tắc này đang còn hiệu lực tại bất kỳ thời điểm nào cũng không vượt quá 200.000.000.000 VND, thời hạn vay ghi trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng tối đa không quá 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán tiền mua vật tư, tiền nhân công, tiền thuê máy và các chi phí khác phục vụ thi công Dự án “Chung cư cao tầng CT1 - Trung Văn, xã Trung Văn, huyện Từ Liêm”. Lãi suất tiền vay được quy định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 2602/2011/VC3 ngày 26/2/2011. Tổng số tiền cho vay là 150.000.000.000 VND. Tổng số dư nợ cho vay của tất cả các hợp đồng tín dụng cụ thể của hợp đồng tín dụng nguyên tắc này đang còn hiệu lực tại bất kỳ thời điểm nào cũng không vượt quá 150.000.000.000 VND, thời hạn vay quy định trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng tối đa không quá 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán tiền mua vật tư, tiền nhân công, tiền thuê máy và các chi phí khác phục vụ thi công dự án “Đầu tư xây dựng công trình văn phòng, dịch vụ công cộng, nhà ở và trường học tại 310 Minh Khai - Hai Bà Trưng - Hà Nội”. Lãi suất tiền vay được quy định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 2312/2010/VC3 ngày 23/12/2010. Tổng số tiền vay là 50.000.000.000 VND. Tổng số dư nợ cho vay của tất cả các hợp đồng tín dụng cụ thể của hợp đồng tín dụng nguyên tắc này đang còn hiệu lực tại bất kỳ thời điểm nào cũng không vượt quá 50.000.000.000 VND, thời hạn vay quy định trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng tối đa không quá 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán một phần chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tiền mua vật tư, tiền nhân công, tiền thuê máy và các chi phí khác phục vụ thi công dự án “Đầu tư xây dựng đường quy hoạch và cơ sở hạ tầng khu dân cư số 5 phường Phan Đình Phùng, TP. Thái Nguyên”. Lãi suất tiền vay được quy định tại hợp đồng tín dụng cụ thể.

**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. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

- Hợp đồng tín dụng số 0710/2011/VC3 ngày 07/10/2011. Số tiền vay là 28.000.000.000 VND, Tổng số dư nợ cho vay của tất cả các hợp đồng tín dụng cụ thể của hợp đồng tín dụng nguyên tắc này đang còn hiệu lực tại bất kỳ thời điểm nào cũng không vượt quá 28.000.000.000 VND. Thời hạn vay không quá 9 tháng, mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán tiền mua vật tư, nhân công, tiền thuê máy và các chi phí khác phục vụ thi công công trình “Trụ sở làm việc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài”. Lãi suất cho vay được quy định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Hợp đồng tín dụng số 1612/2010/VC3 ngày 16/12/2010. Hạn mức tín dụng cho vay là 15.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán tiền mua vật tư, tiền nhân công, tiền thuê máy và các chi phí khác phục vụ thi công xây dựng gói thầu số 1 "Thi công xây dựng đoạn từ Km10+500 - Km12+500" thuộc công trình Cải tạo, nâng cấp tỉnh lộ 283, đoạn Bút Tháp - Dâu, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. Lãi suất tiền vay được quy định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Hợp đồng tín dụng số 30.08/2011/HĐTD/NTL-VC3 ngày 30/8/2011. Số tiền vay là 2.200.000.000 VND, thời hạn vay là 7 tháng, mục đích sử dụng tiền vay để thanh toán tiền mua vật tư, nhân công, tiền thuê máy và các chi phí khác phục vụ thi công công xây dựng gói thầu “Xây dựng điều chỉnh bổ sung dự án nút giao khác mức liên thông giữa Quốc lộ 1A mới với Tỉnh lộ 276”. Lãi suất cho vay xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Nam Thăng Long cộng biên độ 8%/ năm.

(ii) Thẻ hiện khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 1480-LAV-201100383 ngày 01/06/2011. Hạn mức tín dụng cho vay là 35.000.000.000 VND. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày 01/06/2011 đến hết ngày 31/05/2012. Thời hạn cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân do hai bên thỏa thuận, được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa là 8 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay là để phục vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011. Lãi suất tiền vay theo quy định tại thời điểm nhận nợ.

(iii) Thẻ hiện khoản vay Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 200511/TDHM-VC3 ngày 20/5/2011. Hạn mức tín dụng cho vay là 50.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn (theo từng giấy nhận nợ). Mục đích sử dụng tiền vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, phương án kinh doanh trong năm 2011. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng lãi suất theo quy định của Bên cho vay tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của Bên cho vay và của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Bảo đảm tiền vay bằng toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Bên vay tại bên cho vay và các tổ chức tín dụng khác.

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

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	5.872.615.818	15.825.883.918
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.924.088.658	22.430.954.590
Thuế thu nhập cá nhân	119.427.000	103.416.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	24.700	24.700
Các loại thuế khác	564.330	
	<b>17.916.720.506</b>	<b>38.360.279.208</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****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***18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trích trước chi phí bảo hành Dự án 302 Dịch Vọng	815.103.870	815.103.870
Trích trước tiền lương, lương phép	3.073.652.500	3.099.819.000
Công trình nhà 21 tầng - Dự án 310 Minh Khai	8.670.606.357	-
Trích trước chi phí lãi vay	350.174.517	359.858.933
Chi phí phải trả khác	188.224.675	654.726.300
	<b>13.097.761.919</b>	<b>4.929.508.103</b>

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh phí công đoàn	217.374.239	382.804.520
Bảo hiểm xã hội	304.835.533	326.198.137
Bảo hiểm y tế	34.086.348	100.395.469
Bảo hiểm thất nghiệp	1.886.552	42.401.982
Phải trả các đội thi công	3.904.777.001	11.867.331.506
Lợi nhuận từ Dự án 310 Minh Khai phải trả Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC	-	4.414.058.945
Công ty cổ phần Liên hiệp Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nội (i)	22.838.536.717	-
Phải trả khác	4.813.117.308	4.774.152.317
	<b>32.114.613.698</b>	<b>21.907.342.876</b>

(i) Theo Hợp đồng kinh tế số 61/CT3-ĐTKD ngày 10 tháng 01 năm 2003 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Liên hiệp Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nội và Phụ lục hợp đồng kinh tế số 180/CT3-ĐTKD về việc sửa đổi và bổ sung một số điều của Hợp đồng số 61/CT3-ĐTKD. Theo đó, Công ty Cổ phần Liên hiệp Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nội được đầu tư vốn theo suất đầu tư của Dự án khu nhà ở xã Trung Văn, suất đầu tư cụ thể là 04 nhà khu thấp tầng, liền kề BT4; 01 nhà khu biệt thự BT2, 40 căn hộ thuộc tầng 5 và tầng 11 khu cao tầng CT2 với tổng giá trị là 88.484.674.824 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty Cổ phần Liên hiệp Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nội đã góp 22.838.536.717 VND cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 3.

**20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Cầu Giấy (i)	104.119.223.300	84.093.656.800
Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Nam Thăng Long (ii)	5.730.512.342	9.595.000.000
	<b>109.849.735.642</b>	<b>93.688.656.800</b>

(i) Cụ thể các hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeAbank) - Chi nhánh Cầu Giấy:

- Theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 00410066 ngày 18/5/2010. Hạn mức tín dụng là 100.000.000.000 VND, thời hạn vay 24 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Mục đích sử dụng tiền vay để xây dựng giai đoạn 2 dự án khu nhà ở, văn phòng tại 310 Minh Khai, Hà Nội. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân, được ghi trong từng kế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của SeABank trong từng thời kỳ. Tài sản bảo đảm là toàn bộ nguồn thu từ dự án xây dựng công trình Nhà văn phòng, dịch vụ công cộng, nhà ở và Trường học tại 310 Minh Khai. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 428.270.000.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****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***20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)**

- Theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 00410050 ngày 15/4/2010. Hạn mức tín dụng là 500.000.000.000 VND và dư nợ tối đa tại mọi thời điểm không vượt quá 313.000.000.000 VND, thời hạn vay là 36 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Mục đích sử dụng tiền vay là để xây dựng công trình nhà ở tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân, được ghi trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của SeAbank trong từng thời kỳ. Tài sản bảo đảm là toàn bộ dự án xây dựng khu nhà ở CT2 tại xã Trung Văn Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 1.069.747.745.000 VND.

(ii) Khoản vay được thực hiện theo 08 hợp đồng tín dụng trung - dài hạn với Ngân hàng Công thương - chi nhánh Nam Thăng Long với thời hạn vay từ 36 tháng đến 60 tháng, mục đích sử dụng tiền vay để mua sắm trang thiết bị vật tư. Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau + 3,2%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

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

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	63.425.600.800	-
Trong năm thứ hai	104.459.223.300	60.652.219.800
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	5.390.512.342	33.036.437.000
Sau năm năm	-	-
	<b>173.275.336.442</b>	<b>93.688.656.800</b>
<b>Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng</b> (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	63.425.600.800	-
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>109.849.735.642</b>	<b>93.688.656.800</b>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án chợ Bo - Thái Bình (i)	13.485.142.564	14.479.088.564
Dự án chợ Phương Lâm - Hòa Bình (i)	25.671.449.413	26.734.288.413
Dự án Chợ Thương - Bắc Giang (i)	23.317.102.569	24.443.407.569
	<b>62.473.694.546</b>	<b>65.656.784.546</b>

(i) Thể hiện doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ tiền nhận trước về cho thuê các ki-ốt của Công ty tại các chợ Thương - Bắc Giang, chợ Phương Lâm - Hòa Bình và chợ Bo - Thái Bình.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU****Thay đổi trong 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	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2010</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>52.046.936.000</b>	<b>(2.259.530.935)</b>	<b>22.210.584.786</b>	<b>8.279.230.540</b>	<b>924.267.153</b>	<b>30.916.322.132</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	69.421.756.637
Trích các quỹ	-	-	-	9.238.896.640	1.231.852.885	641.441.066	(16.539.602.133)
Chia cổ tức 2009	-	-	-	-	-	-	(14.256.720.000)
Tặng khác	-	1.971.664.532	1.129.765.468	-	-	-	-
Lợi nhuận phải trả các bên liên danh	-	-	-	-	-	-	(33.898.479.208)
Giảm khác	-	-	(8.518.370)	-	(4.655.609.030)	(913.000.000)	(120.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2010</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>54.018.600.532</b>	<b>(1.138.283.837)</b>	<b>31.449.481.426</b>	<b>4.855.474.395</b>	<b>652.708.219</b>	<b>35.523.277.428</b>
<b>Tại ngày 01/01/2011</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>54.018.600.532</b>	<b>(1.138.283.837)</b>	<b>31.449.481.426</b>	<b>4.855.474.395</b>	<b>652.708.219</b>	<b>35.523.277.428</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	51.567.726.978
Trích các quỹ (i)	-	-	-	13.164.829.169	1.768.963.871	-	(21.094.477.428)
Chia cổ tức 2010 (i)	-	-	-	-	-	-	(14.284.800.000)
Mua cổ phiếu quỹ (ii)	-	-	(1.257.301.205)	-	-	-	-
Lợi nhuận phải trả các bên liên danh (iii)	-	-	-	-	-	-	(12.192.168.018)
Giảm khác	-	-	(249.130)	-	-	(526.600.000)	(144.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2011</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>54.018.600.532</b>	<b>(2.395.834.172)</b>	<b>44.614.310.595</b>	<b>6.624.438.266</b>	<b>126.108.219</b>	<b>39.375.558.960</b>

(i) Công ty thực hiện trích các quỹ từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 ngày 21 tháng 4 năm 2011 về việc phân phối lợi nhuận năm 2010.

(ii) Trong năm, Công ty đã mua vào 26.400 cổ phiếu quỹ.

(iii) Phần lợi nhuận phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC sau khi bán 71 căn hộ - Tòa nhà 15T2 - Dự án 310 Minh Khai như đã trình bày tại Thuyết minh số 32 - Thông tin hợp đồng liên danh.

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi số 0103001380 ngày 25 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của công ty là 80.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn điều lệ			Vốn thực góp đến 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	4.080.000	51%	40.800.000.000	4.080.000	51%	40.800.000.000
- Các cổ đông khác	3.920.000	49%	39.200.000.000	3.920.000	49%	39.200.000.000
	<b>8.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>8.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>

**Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 ngày 21 tháng 4 năm 2011, cổ tức năm 2010 phải trả cho các cổ đông là 14.284.800.000 VND, trong năm 2011, Công ty đã trả hết cổ tức cho các cổ đông.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****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***22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****Cổ phiếu**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông mua lại	66.200	39.800
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	7.933.800	7.960.200

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

**Các quỹ**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 ngày 21 tháng 4 năm 2011, Công ty đã trích lập trích lập các Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ dự phòng tài chính, Quỹ khác và Quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 21.094.477.428 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2010.

**23. DOANH THU**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	315.869.137.240	296.742.245.183
Doanh thu hợp đồng xây dựng	130.820.796.645	127.590.353.311
Doanh thu bán hàng	37.896.497.594	36.400.860.449
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.581.411.966	7.713.487.213
	<u><b>495.167.843.445</b></u>	<u><b>468.446.946.156</b></u>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	242.845.621.528	184.173.672.214
Giá vốn hợp đồng xây dựng	122.909.943.446	124.063.117.732
Giá vốn của hàng hóa đã bán	29.779.388.932	29.027.449.772
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.655.666.872	6.193.779.373
	<u><b>402.190.620.778</b></u>	<u><b>343.458.019.091</b></u>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.147.693.926	14.571.494.740
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ tức lợi nhuận được chia	4.320.000.000	454.400.000
	<u><b>18.467.693.926</b></u>	<u><b>15.025.894.740</b></u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	25.548.772.249	21.274.980.887
Chi phí tài chính khác	109.898.334	620.104.768
	<b>25.658.670.583</b>	<b>21.895.085.655</b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>67.316.969.304</b>	<b>92.410.875.516</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	<b>(4.320.000.000)</b>	<b>(454.400.000)</b>
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(4.320.000.000)	(454.400.000)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>62.996.969.304</b>	<b>91.956.475.516</b>
Thuế suất thông thường	25%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>15.749.242.326</b>	<b>22.989.118.879</b>

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên vật liệu	259.016.306.084	260.448.529.468
Chi phí nhân công	87.300.297.627	76.044.312.973
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.678.590.540	9.229.221.098
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.094.605.743	13.696.069.824
Chi phí khác bằng tiền	27.122.224.062	32.552.113.750
	<b>391.212.024.056</b>	<b>391.970.247.113</b>

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp	39.375.558.960	35.523.277.429
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu cơ bản	7.933.800	7.960.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.963	4.463

**30. 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 (bao gồm vốn góp, 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.

**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***30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị còn lại	
	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	107.432.123.782	142.317.312.601
Phải thu khách hàng và phải thu khác	242.172.976.760	242.344.475.786
Đầu tư dài hạn	35.107.898.257	35.217.473.851
<b>Tổng cộng</b>	<b>384.712.998.799</b>	<b>419.879.262.238</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	385.746.655.460	250.563.013.437
Phải trả người bán và phải trả khác	75.328.204.616	74.657.420.023
Chi phí phải trả	13.097.761.919	4.929.508.103
<b>Tổng cộng</b>	<b>474.172.621.995</b>	<b>330.149.941.563</b>

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.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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.

**Quản lý rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn, Công ty có các khoản đầu tư dài hạn với tổng giá trị đầu tư là 35.996.169.000 VND như Thuyết minh số 14. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

**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*

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Quản lý rủi ro thanh khoản*

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. 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 và đủ vốn mà các chủ sở hữu đã 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.

<b>31/12/2011</b>	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1-5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Các khoản vay	275.896.919.818	109.849.735.642	385.746.655.460
Phải trả người bán và phải trả khác	75.328.204.616	-	75.328.204.616
Chi phí phải trả	13.097.761.919	-	13.097.761.919
<b>31/12/2010</b>	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1-5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Các khoản vay	156.874.356.637	93.688.656.800	250.563.013.437
Phải trả người bán và phải trả khác	74.657.420.023	-	74.657.420.023
Chi phí phải trả	4.929.508.103	-	4.929.508.103

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.

<b>31/12/2011</b>	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1-5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	107.432.123.782	-	107.432.123.782
Phải thu khách hàng và phải thu khác	242.172.976.760	-	242.172.976.760
Đầu tư dài hạn	-	35.107.898.257	35.107.898.257
<b>31/12/2010</b>	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1-5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	142.317.312.601	-	142.317.312.601
Phải thu khách hàng và phải thu khác	242.344.475.786	-	242.344.475.786
Đầu tư dài hạn	-	35.217.473.851	35.217.473.851

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	174.050.590	46.899.500

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	174.050.590	46.899.500
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	696.202.360	187.598.000
Sau năm năm	3.083.410.630	1.047.647.500
	<b>3.953.663.580</b>	<b>1.282.145.000</b>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện:

- Tổng số tiền thuê 486 m<sup>2</sup> tại 249 Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với đơn giá thay đổi theo thời điểm. Hợp đồng thuê đất số 06-99/ĐCND-HĐTĐTN ngày 29 tháng 4 năm 1999 được ký với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội có thời hạn thuê là 20 năm.

- Tổng số tiền thuê 9.035 m<sup>2</sup> tại tỉnh Thái Bình với đơn giá 2.500 VND/m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê đất số 30/HĐKT ngày 6 tháng 6 năm 2006 ký với Công ty Phát triển Hạ tầng khu Công nghiệp tỉnh Thái Bình có thời hạn thuê là 50 năm.

- Tổng số tiền thuê 84.622 m<sup>2</sup> tại xã Hồng Tiến, huyện Phò Yên, tỉnh Thái Nguyên với đơn giá 545 VND/m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê đất số 01/HĐ/TĐ ngày 24 tháng 7 năm 2003 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên có thời hạn thuê là 50 năm.

- Tổng số tiền thuê 70.935 m<sup>2</sup> tại xã Nam Tiến, huyện Phò Yên, tỉnh Thái Nguyên với đơn giá 60 VND/m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê đất số 149/HĐTĐ ngày 8 tháng 6 năm 2006 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên có thời hạn thuê là 50 năm.

**32. THÔNG TIN HỢP ĐỒNG LIÊN DANH**

Căn cứ Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ký ngày 20 tháng 9 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 với các bên liên danh là Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC về việc đầu tư Dự án 310 Minh Khai - Thành phố Hà Nội (“Dự án 310 Minh Khai”). Theo Hợp đồng này, các bên góp vốn để cùng thực hiện Dự án 310 Minh Khai. Tỷ lệ phân chia lợi nhuận thông qua việc thực hiện hợp đồng như sau: Công ty Cổ phần Xây dựng số 3: 45%, Công ty TNHH MTV Mai Động: 40% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC: 15%.

Trong năm 2011, Công ty hạch toán doanh thu bán 71 căn hộ chung cư - Tòa nhà 15T2 - dự án 310 Minh Khai - Hà Nội và giá vốn tương ứng như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***32. THÔNG TIN HỢP ĐỒNG LIÊN DANH (Tiếp theo)**

	2011	Lũy kế đến ngày
	VND	31/12/2011
	VND	VND
Doanh thu bán Tòa nhà 21 tầng - dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	-	396.735.972.849
Doanh thu bán 71 căn hộ - Tòa nhà 15T2 - dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	117.810.401.729	-
Chi phí thực hiện Tòa nhà 21 tầng - dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	-	331.429.509.817
Chi phí phân bổ cho 71 căn hộ - Tòa nhà 15T2- dự án 310 Minh Khai - Hà Nội	82.363.110.690	-
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>35.447.291.039</b>	<b>65.306.463.032</b>
<i>Trừ phần lợi nhuận không chia theo hợp đồng liên danh:</i>		
Giá trị sàn tầng 2 Tòa nhà 21 tầng - dự án 310 Minh Khai - Công ty TNHH Một thành viên Mai Động sở hữu	-	16.261.363.636
Giá trị sàn từ tầng 3 đến tầng 5 Tòa nhà 21 tầng - dự án 310 Minh Khai - Công ty TNHH Một thành viên Mai Động sở hữu	-	7.356.764.909
Giá trị sàn tầng 6 Nhà 21 tầng - dự án 310 Minh Khai - Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 sở hữu	-	2.452.254.971
Lợi nhuận xây lắp của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	5.890.520.086	-
<b>Lợi nhuận trước thuế còn lại chia 3 bên</b>	<b>29.556.770.953</b>	<b>39.236.079.516</b>
Phân chia cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (45%)	13.300.546.929	17.656.235.782
Phân chia cho Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (40%)	11.822.708.381	15.694.431.806
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC (15%)	4.433.515.643	5.885.411.927
<b>Xác định lợi nhuận trước thuế các bên như sau:</b>		
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động	11.822.708.381	39.312.560.351
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC	4.433.515.643	5.885.411.927
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	19.191.067.015	20.108.490.753
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	8.861.822.760	16.326.615.758
<i>Trong đó:</i>		
Thuế doanh nghiệp nộp hộ các bên liên danh	4.064.056.006	11.299.493.070
Lợi nhuận phải trả các bên liên danh trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty	12.192.168.018	33.898.479.208
<i>Công ty TNHH Một thành viên Mai Động</i>	<i>8.867.031.286</i>	<i>29.484.420.263</i>
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC</i>	<i>3.325.136.732</i>	<i>4.414.058.946</i>

Trong năm, Công ty đã tạm xác định lợi nhuận từ Dự án 310 Minh Khai để chia cho các bên tham gia liên danh theo Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 ngày 20 tháng 9 năm 2008 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 với Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC. Việc xác định lợi nhuận được chia có thể sẽ thay đổi theo phê duyệt quyết toán cuối cùng của các bên tham gia liên danh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 - VINACONEX 3**249 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy,  
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)****MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi trả cổ tức</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.344.000.000	7.344.000.000
<b>Bán hàng</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.307.949.464	6.991.222.847
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	12.097.945.110	-
<b>Mua hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	40.571.300	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36	1.689.459.471	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới	2.330.824.000	-
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	2.732.788.600	-
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	7.183.890.300	-
Số dư với các bên liên quan:		
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	199.880.600	199.880.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex	1.472.083.110	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Ban quản lý Dự án đường Láng Hòa Lạc	4.816.039.458	5.838.711.868
<b>Phải trả</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	333.980.000	833.980.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36	334.781.471	181.167.200
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới	442.218.000	-
Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex	4.761.030.800	6.280.017.400
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vinaconex	11.676.029	11.676.029
<b>Trả trước người bán</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36	305.459.400	87.267.600
Thu nhập của Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:		
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác	1.825.772.000	1.421.606.000

**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***34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Theo Nghị quyết số 001NQ/CT3-HDQT ngày 15 tháng 02 năm 2012 của Hội đồng Quản trị về việc tạm ứng cổ tức năm 2011 bằng tiền mặt với tỷ lệ 18% tính trên mệnh giá.

**35. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể:

Khoản mục	Số trước phân loại	Số sau phân loại lại	Chênh lệch
	lại 31/12/2010	31/12/2010	
	VND	VND	VND
Người mua trả tiền trước - mã số 313	86.775.408.874	545.195.739.193	(458.420.330.319)
Doanh thu chưa thực hiện - mã số 338	524.077.114.865	65.656.784.546	458.420.330.319

---

**Nguyễn Văn Chế**  
**Tổng Giám đốc**
*Ngày 13 tháng 3 năm 2012*


---

**Vũ Nhất**  
**Kế toán trưởng**