

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 2012

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	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 2012.

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 Mai Long	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 20/3/2012)
Ông Vũ Đình Châm	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 20/3/2012)
Ông Nguyễn Thạc Kim	Ủy viên
Ông Vũ Quý Hà	Ủy viên
Ông Phạm Quang Thanh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 27/3/2012)
Ông Nguyễn Phúc Hường	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 27/3/2012)
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 06/02/2012)
Ông Thạch Anh Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đình Hoàng Diệp	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 04/7/2012)
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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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 11 tháng 3 năm 2013

Số: /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 2012 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") được lập ngày 11 tháng 3 năm 2013, 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 2012 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
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM
Ngày 11 tháng 3 năm 2013
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 2012

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011 Trình bày lại
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		714.229.278.861	690.923.018.225
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	39.737.094.537	21.843.202.522
1. Tiền	111		10.537.094.537	15.843.202.522
2. Các khoản tương đương tiền	112		29.200.000.000	6.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.134.062.588	1.134.224.816
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.134.062.588	1.134.224.816
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		155.145.444.358	205.844.491.031
1. Phải thu khách hàng	131		133.595.382.956	182.189.323.859
2. Trả trước cho người bán	132		47.557.857.464	25.810.797.147
3. Các khoản phải thu khác	135		733.686.271	2.642.116.453
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(26.741.482.333)	(4.797.746.428)
IV. Hàng tồn kho	140	7	474.355.779.486	403.619.875.570
1. Hàng tồn kho	141		474.784.966.363	404.049.062.447
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(429.186.877)	(429.186.877)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.856.897.892	58.481.224.286
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
2. Các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.238.320.991	2.353.334.930
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	42.618.576.901	56.127.889.356
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		51.890.247.827	97.060.356.579
I. Tài sản cố định	220		28.835.480.517	38.538.805.342
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	28.835.480.517	33.528.079.654
- Nguyên giá	222		90.437.554.639	86.355.739.302
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.602.074.122)	(52.827.659.648)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		19.500.000	19.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(19.500.000)	(19.500.000)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	5.010.725.688
II. Bất động sản đầu tư	240	10	2.269.532.852	2.395.618.016
- Nguyên giá	241		3.152.128.963	3.152.128.963
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(882.596.111)	(756.510.947)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		7.431.007.694	31.739.109.975
1. Đầu tư dài hạn khác	258	11	14.333.420.000	37.883.420.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(6.902.412.306)	(6.144.310.025)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		13.354.226.764	24.386.823.246
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	11.225.226.764	22.257.823.246
2. Tài sản dài hạn khác	268		2.129.000.000	2.129.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		766.119.526.688	787.983.374.804

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 2012

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011 Trình bày lại
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		511.401.509.884	542.635.178.764
I. Nợ ngắn hạn	310		510.540.601.818	541.644.969.998
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	111.473.179.533	88.425.719.090
2. Phải trả người bán	312		105.357.567.702	141.488.068.521
3. Người mua trả tiền trước	313		173.637.374.248	178.742.506.646
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	13.770.610.254	16.297.454.290
5. Phải trả người lao động	315		17.962.484.148	39.961.817.709
6. Chi phí phải trả	316		15.331.317.170	16.693.600.893
7. Phải trả nội bộ	317		303.676.127	48.352.672
8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	64.658.818.780	53.850.752.940
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.045.573.856	6.136.697.237
II. Nợ dài hạn	330		860.908.066	990.208.766
1. Phải trả dài hạn khác	333		240.000.000	240.000.000
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		620.908.066	750.208.766
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		254.718.016.804	245.348.196.040
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	254.718.016.804	245.348.196.040
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)	(3.634.199.836)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		71.961.473.865	71.961.473.865
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.694.336.763	11.694.336.763
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		68.331.446.012	58.961.625.248
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		766.119.526.688	787.983.374.804

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Ngày 11 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2012	2011
				Trình bày lại
1. Doanh thu bán hàng	01	17	502.876.309.262	630.185.873.340
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10=01-02)	10		502.876.309.262	630.185.873.340
4. Giá vốn hàng bán	11	18	429.119.697.098	529.411.826.438
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11)	20		73.756.612.164	100.774.046.902
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	19.230.685.738	9.610.079.965
7. Chi phí tài chính	22	21	15.800.472.688	17.945.787.249
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		23	<i>15.039.161.839</i>	<i>15.242.985.054</i>
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		37.864.672.557	18.438.085.015
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-25}	30		39.322.152.657	74.000.254.603
10. Thu nhập khác	31		904.207.097	2.782.020.099
11. Chi phí khác	32		21.328.200	54.421.477
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		882.878.897	2.727.598.622
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		40.205.031.554	76.727.853.225
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	10.146.025.535	17.766.227.977
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		30.059.006.019	58.961.625.248
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	4.172	8.047

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 26 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 2012

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2012	2011 Trình bày lại
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	40.205.031.554	76.727.853.225
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	10.284.758.371	10.423.815.016
- Các khoản dự phòng	03	22.701.838.186	4.776.952.880
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(19.635.920.956)	(9.608.240.226)
- Chi phí lãi vay	06	15.039.161.839	15.242.985.054
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	68.594.868.994	97.563.365.949
- Thay đổi các khoản phải thu	09	44.618.120.381	(41.394.334.155)
- Thay đổi hàng tồn kho	10	(70.735.903.916)	(1.967.149.826)
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(60.293.439.578)	(5.317.203.963)
- Thay đổi chi phí trả trước	12	11.032.596.482	(11.929.805.828)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(15.039.161.839)	(15.242.985.054)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(11.839.415.190)	(23.702.407.534)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	25.320.000	1.007.346.001
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(4.397.228.636)	(7.976.615.533)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(38.034.243.302)	(8.959.789.943)
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	(455.348.382)	(18.975.329.732)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	407.836.364	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(1.134.224.816)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	39.358.750.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.419.334.592	9.608.240.226
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	42.730.572.574	(10.501.314.322)
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	283.429.661.462	226.413.446.459
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(255.860.645.019)	(249.316.620.600)
4. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(14.371.453.700)	(13.157.995.220)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	13.197.562.743	(39.695.369.197)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	17.893.892.015	(59.156.473.462)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	21.843.202.522	80.999.675.984
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	39.737.094.537	21.843.202.522

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu

Ngày 11 tháng 3 năm 2013

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 8 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 06 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 2012 là 928 (31 tháng 12 năm 2011 là 947).

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 NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

Năm tài chính

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 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC (“Thông tư 179”) quy định việc ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Thông tư 179 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012 và được áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư 179 đưa ra hướng dẫn cụ thể về tỷ giá áp dụng đối với việc thanh toán và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 179 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

4. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ

Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính năm 2011 của Kiểm toán Nhà nước ngày 21 tháng 02 năm 2013, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2011 theo yêu cầu của Kiểm toán Nhà nước. Cụ thể như sau:

Khoản mục	Mã số	Tại ngày 31/12/2011			Ghi chú
		Số đã báo cáo	Trình bày lại	Chênh lệch	
		VND	VND	VND	
Bảng cân đối kế toán					
Các khoản phải thu khác	135	2.541.782.437	2.642.116.453	(100.334.016)	(1)
Hàng tồn kho	141	405.355.645.031	404.049.062.447	1.306.582.584	(2)
Dự phòng phải thu khó đòi	139	(6.713.408.750)	(4.797.746.428)	(1.915.662.322)	(3)
Tài sản cố định hữu hình	221	33.836.916.791	33.528.079.654	308.837.137	(4)
- Nguyên giá	222	86.355.739.302	86.355.739.302	-	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(52.518.822.511)	(52.827.659.648)	308.837.137	(4)
Tài sản cố định vô hình	227	8.282.828.287	-	8.282.828.287	(5)
- Nguyên giá	228	8.746.772.727	19.500.000	8.727.272.727	(5)
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(463.944.440)	(19.500.000)	(444.444.440)	(5)
Chi phí trả trước dài hạn	261	13.974.994.959	22.257.823.246	(8.282.828.287)	(5)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15.744.067.785	16.297.454.290	(553.386.505)	(6)
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	55.157.335.524	53.850.752.940	1.306.582.584	(2)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	57.807.852.552	58.961.625.248	(1.153.772.696)	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Giá vốn hàng bán	11	529.034.527.711	529.411.826.438	(377.298.727)	(7)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	20.353.747.337	18.438.085.015	1.915.662.322	(3)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	17.381.637.078	17.766.227.977	(384.590.899)	(8)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	7.890	8.047	(157)	(8)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ					
Lợi nhuận trước thuế	01	75.189.489.630	76.727.853.225	(1.538.363.595)	(8)
Khấu hao tài sản cố định	02	10.114.977.879	10.423.815.016	(308.837.137)	(8)
Các khoản dự phòng	03	6.692.615.202	4.776.952.880	1.915.662.322	(8)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(41.294.000.139)	(41.394.334.155)	100.334.016	(8)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(3.273.732.410)	(1.967.149.826)	(1.306.582.584)	(8)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(4.179.416.985)	(5.317.203.963)	1.137.786.978	(8)

Chi tiết các bút toán điều chỉnh hồi tố như sau:

- (1) Giảm thuế giá trị gia tăng đầu vào do giảm chi phí các công trình;
- (2) Giảm chi phí do hạch toán trùng chi phí công trình CT9 - Đơn Nguyên 3;
- (3) Giảm khoản trích dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi theo Kiểm toán Nhà nước chưa đủ điều kiện trích lập dự phòng;

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. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ (Tiếp theo)

- (4) Tăng khấu hao do đơn vị hạch toán tăng TSCĐ không đúng thời điểm bàn giao;
- (5) Kết chuyển tiền thuê đất có thời hạn sang chi phí trả trước dài hạn;
- (6) Giảm thuế giá trị gia tăng đầu vào không được khấu trừ do quá hạn thanh toán, Thuế giá trị gia tăng không được khấu trừ do giảm chi phí các công trình và tăng thuế thu nhập doanh nghiệp;
- (7) Tăng khấu hao do thuế giá trị gia tăng đầu vào không được khấu trừ;
- (8) Điều chỉnh do ảnh hưởng của các bút toán trên.

5. 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản 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 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)

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

5. 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	2012
	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

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.

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.

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

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

Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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 của 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.

Doanh thu bán hàng

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

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

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” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc 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

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 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. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, không có khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu nào phát sinh, theo đó không có khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại nào được ghi nhận.

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.

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.

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

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

Thuế (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tiền mặt	403.270.826	1.507.117.611
Tiền gửi ngân hàng	10.133.823.711	14.336.084.911
Các khoản tương đương tiền (i)	29.200.000.000	6.000.000.000
	39.737.094.537	21.843.202.522

- (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 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội. Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy được dùng để bảo đảm cho các khoản tiền vay từ Ngân hàng này theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2012/HĐTDHM (xem Thuyết minh số 13).

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	Trình bày lại VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.686.861.122	1.914.813.437
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	469.447.398.230	399.052.890.455
Thành phẩm	2.354.945.597	1.785.597.141
Hàng hoá	1.295.761.414	1.295.761.414
Cộng	474.784.966.363	404.049.062.447
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(429.186.877)	(429.186.877)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	474.355.779.486	403.619.875.570

- (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

7. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	Trình bày lại VND
- Dự án Khu Văn phòng và Nhà ở cao cấp VINACONEX 1 (i)	296.243.880.242	239.615.326.482
- Bệnh viện nội tiết	18.965.684.787	10.582.252.656
- Khu sinh thái Vincom	15.967.970.039	9.336.223.043
- Nhà ở cảnh sát 113	15.556.814.675	10.208.095.141
- Nhà máy nước Gia Lâm	12.802.283.223	10.463.457.617
- AZ Lâm Viên	10.576.703.002	10.417.212.374
- Tòa nhà văn phòng Tuấn Đức	8.840.435.462	7.524.930.293
- TT quảng cáo và DV đài truyền hình Việt Nam	8.611.283.319	10.736.312.716
- Bảo tàng Hà Nội	6.784.730.764	7.817.899.573
- Hệ thống cấp nước thị xã Gia Nghĩa - Đắk Nông	6.624.230.321	441.169.127
- Sân đường nội bộ Bắc An Khánh	5.305.713.044	5.144.072.696
- Trụ sở Vietcombank Bắc Ninh	5.231.136.432	2.209.664.970
- Nhà máy may Tinh Lợi	4.531.902.851	6.347.350.381
- Nhà liền kề Block 107, 108	1.340.261.554	8.804.389.267
- 151-160 Mai Hắc Đế	755.128.551	47.375.737
- Khác	53.922.405.132	61.970.323.550

- (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 01/2012/HĐTDHM (xem Thuyết minh số 13).

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác thể hiện khoản tạm ứng cho các tổ đội thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

9. 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 01/01/2012	21.018.596.891	55.772.791.283	8.311.470.327	1.252.880.801	86.355.739.302
Tăng do mua sắm	-	106.000.000	-	62.735.000	168.735.000
Tăng do XDCB hoàn thành	2.865.099.745	2.432.239.325	-	-	5.297.339.070
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.384.258.733)	-	(1.384.258.733)
Tại ngày 31/12/2012	<u>23.883.696.636</u>	<u>58.311.030.608</u>	<u>6.927.211.594</u>	<u>1.315.615.801</u>	<u>90.437.554.639</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2012	5.635.112.462	38.560.168.723	7.563.755.806	1.068.622.657	52.827.659.648
Khấu hao trong năm	2.578.410.414	6.822.463.661	558.004.783	199.794.349	10.158.673.207
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.384.258.733)	-	(1.384.258.733)
Tại ngày 31/12/2012	<u>8.213.522.876</u>	<u>45.382.632.384</u>	<u>6.737.501.856</u>	<u>1.268.417.006</u>	<u>61.602.074.122</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2012	<u>15.670.173.760</u>	<u>12.928.398.224</u>	<u>189.709.738</u>	<u>47.198.795</u>	<u>28.835.480.517</u>
Tại ngày 31/12/2011	<u>15.383.484.429</u>	<u>17.212.622.560</u>	<u>747.714.521</u>	<u>184.258.144</u>	<u>33.528.079.654</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09 - DN

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (Tiếp theo)

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm một số tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 41.233.082.017 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 34.013.378.265 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 2012 là 2.453.757.013 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 3.473.488.439 đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng (xem Thuyết minh số 13).

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2012	3.152.128.963
Tại ngày 31/12/2012	3.152.128.963
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY	
Tại ngày 01/01/2012	756.510.947
Khấu hao trong năm	126.085.164
Tại ngày 31/12/2012	882.596.111
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2012	2.269.532.852
Tại ngày 31/12/2011	2.395.618.016

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 tháng 12 năm 2012, 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.

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2012		31/12/2011	
	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
Công ty Cổ phần Vinaconex - VCN	-	-	580.000	4.800.000.000
Công ty Cổ phần Đá ốp lát cao cấp Vinaconex	78.462	459.920.000	78.462	459.920.000
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
		14.333.420.000		37.883.420.000

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	Trình bày lại VND
Chi phí mua giàn giáo cốt pha	2.804.996.303	12.767.373.743
Tiền thuê đất	8.101.010.107	8.282.828.287
Chi phí trả trước dài hạn khác	319.220.354	1.207.621.216
	11.225.226.764	22.257.823.246

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Vay ngắn hạn	111.473.179.533	88.425.719.090
Vay ngân hàng	109.973.179.533	74.953.152.690
Vay các đối tượng khác	1.500.000.000	13.472.566.400
	111.473.179.533	88.425.719.090

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

STT	Đối tượng cho vay	Lãi suất (%/tháng)	Thời hạn vay (tháng)	Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2012 (VND)	Phương thức bảo đảm
1	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy (i)	1,08%	9	109.973.179.533	Thế chấp
2	Vay cán bộ nhân viên	0%	12	1.500.000.000	-
				111.473.179.533	

- (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 6, 7 và 9).

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	Trình bày lại VND
Thuế giá trị gia tăng	9.178.949.406	8.893.784.081
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.591.660.848	7.400.064.442
Thuế thu nhập cá nhân	-	3.605.767
	13.770.610.254	16.297.454.290

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

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	Trình bày lại VND
Kinh phí công đoàn	2.615.562.749	3.318.384.758
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
Kinh phí bảo trì - DSK	14.595.005.697	9.285.828.548
Phải trả, phải nộp khác	47.448.250.334	41.054.625.627
	64.658.818.780	53.850.752.940

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 2012

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 01/01/2011	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	-	-	-	-	-	58.961.625.248	58.961.625.248
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 01/01/2012 (Trình bày lại)	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	58.961.625.248	245.348.196.040
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	30.059.006.019	30.059.006.019
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-	-	-	-	(6.280.785.255)	(6.280.785.255)
Chia Cổ tức	-	-	-	-	-	(14.408.400.000)	(14.408.400.000)
Số dư tại ngày 31/12/2012	74.000.000.000	32.364.960.000	(3.634.199.836)	71.961.473.865	11.694.336.763	68.331.446.012	254.718.016.804

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 2012, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn điều lệ			Vốn thực góp đến ngày 31/12/2012		
	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)

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 (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 2012 ngày 27 tháng 3 năm 2012 về việc chia cổ tức và trích quỹ như sau:

- Trả cổ tức bằng tiền mặt là 20% trên mệnh giá, tương đương với 14.408.400.000 đồng;
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5.780.785.255 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 2012, Công ty đã trích lập các quỹ theo đúng Nghị quyết nêu trên. Số cổ tức đã được chi trả trong năm là 14.371.453.700 đồng.

Cổ phiếu

	31/12/2012	31/12/2011
		Trình bày lại
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.400.000	7.400.000
+ Cổ phiếu phổ thông	7.400.000	7.400.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	195.800	195.800
+ Cổ phiếu phổ thông	195.800	195.800
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.204.200	7.204.200
+ Cổ phiếu phổ thông	7.204.200	7.204.200
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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 VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2012	2011
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	301.266.612.427	429.998.090.510
Doanh thu kinh doanh bất động sản	198.934.260.988	195.517.388.653
Doanh thu hoạt động bán bê tông, gạch	708.363.120	2.652.872.123
Khác	1.967.072.727	2.017.522.054
	502.876.309.262	630.185.873.340

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2012	2011
	VND	Trình bày lại VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	288.347.554.310	377.854.780.468
Giá vốn kinh doanh bất động sản	137.695.175.978	147.528.237.545
Giá vốn hoạt động bán bê tông, gạch	1.302.214.613	2.351.412.801
Khác	1.774.752.197	1.677.395.624
	429.119.697.098	529.411.826.438

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. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2012	2011
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	327.437.782.903	406.346.647.299
Chi phí nhân công	124.593.826.194	133.360.812.774
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.284.758.371	9.806.140.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.511.638.898	21.916.317.703
Chi phí khác	73.889.790.633	62.824.877.481
	562.717.796.999	634.254.795.999

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2012	2011
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, đầu tư trái phiếu	1.449.810.592	6.050.244.226
Cổ tức và lợi nhuận được chia	1.969.524.000	3.557.996.000
Lãi bán chứng khoán (*)	15.808.750.000	-
Doanh thu tài chính khác	2.601.146	1.839.739
	19.230.685.738	9.610.079.965

(*) Lãi bán chứng khoán thể hiện khoản lãi từ việc bán toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vinaconex - Hoàng Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex UPGC.

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2012	2011
	VND	VND
Lãi tiền vay	15.039.161.839	15.242.985.054
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	758.102.281	2.356.198.785
Chi phí tài chính khác	3.208.568	346.603.410
	15.800.472.688	17.945.787.249

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2012	2011
	VND	Trình bày lại VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	40.205.031.554	76.727.853.225
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	1.969.524.000	3.557.996.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ		46.321.477
Thu nhập chịu thuế	38.235.507.554	73.216.178.702
Trong đó:		
- Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	40.584.102.138	38.578.606.867
- Thu nhập từ hoạt động khác	(2.348.594.584)	34.637.571.835
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.146.025.535	18.304.044.676
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm năm 2011	-	537.816.699
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	10.146.025.535	17.766.227.977

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. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2012	2011 Trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	30.059.006.019	58.961.625.248
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	7.204.200	7.326.763
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	4.172	8.047

24. 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 như trình bày tại thuyết minh số 13, 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).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Các khoản vay	111.473.179.533	88.425.719.090
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	39.737.094.537	21.843.202.522
Nợ thuần	71.736.084.996	66.582.516.568
Vốn chủ sở hữu	254.718.016.804	245.348.196.040
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	28%	27%

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 được trình bày tại Thuyết minh số 5.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012 VND	31/12/2011 Trình bày lại VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.737.094.537	21.843.202.522
Phải thu khách hàng và phải thu khác	107.587.586.894	180.033.693.884
Đầu tư ngắn hạn	1.134.062.588	1.134.224.816
Đầu tư dài hạn	7.431.007.694	31.739.109.975
Tài sản tài chính khác	2.129.000.000	2.129.000.000
Tổng cộng	158.018.751.713	236.879.231.197
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	111.473.179.533	88.425.719.090
Phải trả người bán và phải trả khác	167.704.499.860	191.876.875.368
Chi phí phải trả	15.331.317.170	16.693.600.893
Tổng cộng	294.508.996.563	296.996.195.351

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)

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 số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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 Ban Tổng Giám đốc xem xét và đánh giá các chi phí phát sinh để thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro có thể cao hơn rủi ro tiềm tàng khi có các biến động về tỷ giá, lãi suất của các công cụ tài chính này.

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.

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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	14.478.167	14.692.279
Euro (EUR)	-	-	2.002.969	2.170.138

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

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 có rủi ro về tín dụng do khách hàng không trả được các khoản nợ đến hạn do vậy Công ty đã lập một số khoản dự phòng phải thu khó đòi trong 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

24. 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, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
31/12/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.737.094.537	-	39.737.094.537
Phải thu khách hàng và phải thu khác	107.587.586.894	-	107.587.586.894
Đầu tư ngắn hạn	1.134.062.588	-	1.134.062.588
Đầu tư dài hạn	-	7.431.007.694	7.431.007.694
Tài sản tài chính khác	-	2.129.000.000	2.129.000.000
Tổng cộng	148.458.744.019	9.560.007.694	158.018.751.713
31/12/2012			
Phải trả người bán và phải trả khác	167.704.499.860	-	167.704.499.860
Chi phí phải trả	15.331.317.170	-	15.331.317.170
Các khoản vay	111.473.179.533	-	111.473.179.533
Tổng cộng	294.508.996.563	-	294.508.996.563
Chênh lệch tài sản thuần	(146.050.252.544)	9.560.007.694	(136.490.244.850)
	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
31/12/2011 (Trình bày lại)			
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.843.202.522	-	21.843.202.522
Phải thu khách hàng và phải thu khác	180.033.693.884	-	180.033.693.884
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
Tổng cộng	203.011.121.222	33.868.109.975	236.879.231.197
31/12/2011 (Trình bày lại)			
Phải trả người bán và phải trả khác	191.876.875.368	-	191.876.875.368
Chi phí phải trả	16.693.600.893	-	16.693.600.893
Các khoản vay	88.425.719.090	-	88.425.719.090
Tổng cộng	296.996.195.351	-	296.996.195.351
Chênh lệch tài sản thuần	(93.985.074.129)	33.868.109.975	(60.116.964.154)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh và từ các khoản vay ngắn hạn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

25. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong năm, Công ty chủ yếu cung cấp dịch vụ thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo các bộ phận kinh doanh. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 17 và số 18.

Các công trình của Công ty chủ yếu được thi công trên địa bàn thành phố Hà Nội và các tỉnh phía Bắc.

26. 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:

	2012	2011
	VND	Trình bày lại VND
Doanh thu		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	62.018.284.413	7.923.074.575
Công ty Cổ phần VIMECO	18.043.217.170	1.134.959.020
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	50.178.570.542	13.685.759.221
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
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng VINACONEX 2	4.986.841.495	3.443.959.545
Công ty Cổ phần VIMECO	3.750.915.001	9.780.620.420
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	2.186.877.271	2.118.645.455
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex - VINACONSULT	-	15.695.223
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai	-	452.742.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinaconex (VINAHUD)	3.390.677.492	1.233.551.928
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Đầu tư xây dựng M.E.I	1.807.649.410	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex ITC	181.654.222	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 7	98.090.909	-
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	240.343.232	-
Giao dịch với Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam		
Trả tiền cổ tức	8.160.000.000	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

26. 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:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Phải thu		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	34.202.109.397	15.153.545.894
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng VINACONEX 2	105.690.499	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
Công ty Cổ phần Vinaconex số 6	8.285.747	8.285.747
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	-	157.506.111
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	4.990.788	4.990.788
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	1.780.298.894	1.780.298.994
Công ty Cổ phần VIMECO	1.289.030.594	-
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai	164.177.231	164.177.231
Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình	-	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
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	3.751.054.455	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước Sông Đà Hà Nội	-	201.186.294
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường lán Hoà Lạc	666.955.720	666.955.720
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX - UPGC	77.197.000	77.197.000
Công ty liên doanh Vinata	29.598.250	44.959.650
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch - Vinaconex ITC	1.179.285.060	1.179.285.060
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng kỹ thuật VINACONEX	154.797.428	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 7	-	36.000.000
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex - VINACONSULT	264.754.745	4.786.401
Vay ngắn hạn		
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	-	2.410.566.400
Công ty Cổ phần Tài chính Vinaconex - Viettel	-	29.578.564.445

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

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng kỹ thuật VINACONEX E&C	-	937.882.061
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu xây dựng VINACONEX 2	3.805.899.673	1.709.221.828
Công ty Cổ phần Vinaconex số 2	140.817.219	140.817.219
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	-	102.895.116
Công ty Cổ phần Vinaconex 7	71.900.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	159.620.365	159.620.365
Công ty Cổ phần VIMECO	4.951.234.367	11.231.213.897
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	110.702.077	410.702.077
Công ty Cổ phần Xi măng VINACONEX Lương Sơn Hòa Bình	-	7.520.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch - Vinaconex ITC	199.819.644	-
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Đầu tư xây dựng M.E.I	330.110.573	176.350.422
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vinaconex	2.866.246.448	433.799.725
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex - VINACONSULT	5.894.214	5.894.214
Công ty Cổ phần Xây dựng số 25	372.897.957	376.339.999
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	264.325.999	-
Người mua trả tiền trước		
Công ty Cổ phần VIMECO	-	825.269.078
Ban điều hành thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu Đô thị Bắc An Khánh	-	7.731.846.397

Phải trả nội bộ

Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	303.676.127	48.352.672
---	-------------	------------

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	VND	Trình bày lại VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.634.340.451	2.817.679.685

27. 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 2012 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 và đang trong giai đoạn hoàn thiện theo đúng tiến độ dự kiến. Tổng giá trị đã thực hiện cho toàn bộ dự án tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã ghi nhận là 680.930.719.270 đồng.
- 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

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được điều chỉnh theo yêu cầu của kiểm toán Nhà nước như đã trình bày ở Thuyết minh số 4 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.

Nguyễn Thạc Kim
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Duy Hải
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Phương
Người lập biểu