

**Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng
và Thương mại Việt Nam**

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 64

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”), được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017485 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày cấp</u>
0103017485 (thay đổi lần thứ nhất)	Ngày 10 tháng 1 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 2)	Ngày 11 tháng 6 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 3)	Ngày 14 tháng 10 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 4)	Ngày 16 tháng 4 năm 2009
0100109441 (thay đổi lần thứ 5)	Ngày 12 tháng 7 năm 2011

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình ngầm, công trình ngoài biển, bưu điện, công trình văn hóa, thể thao, bến cảng; Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, cho thuê văn phòng và nhà ở;
- ▶ Tư vấn xây dựng và tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị xây dựng; Tư vấn giám sát thi công và tư vấn quản lý dự án;
- ▶ Gia công lắp dựng kết cấu thép, lắp đặt các hệ thống và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và các chi nhánh sau:

<u>Tên chi nhánh</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương
Công ty Xây lắp số 5	Số 36/54 D2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Quốc Huy	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Đỗ Mạnh Vũ	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bãi nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Phan Minh Tuấn	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Đinh Trần Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Hoàng Nguyên Học	Thành viên	Bãi nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Trần Đức Cần	Thành viên	Bãi nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Khoan	Thành viên	Bãi nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Bà Ngô Thị Thịnh	Thành viên	Bãi nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Trần Anh Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	Bãi nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Nguyễn Tiến Long	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Trần Quân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Quang Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2012

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phan Minh Tuấn.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tổng Công ty.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính của Tổng Công ty phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tổng Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, ngoại trừ các điểm được trình bày trên báo cáo kiểm toán độc lập, các báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Các báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin tổng thể đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60997101/15658533

BÁO CÁO VỀ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") được trình bày từ trang 7 đến trang 64 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Các báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán của công ty kiểm toán này đề ngày 9 tháng 3 năm 2012 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính riêng đó với một đoạn lưu ý về việc Tổng Công ty đang ghi nhận giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) là 9 tỷ đồng Việt Nam trên tài khoản Vốn đầu tư của chủ sở hữu theo Quyết định 1207/QĐ/BXD ngày 22 tháng 8 năm 2006 của Bộ Xây dựng.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính riêng có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Tổng Công ty đã ghi nhận doanh thu và giá vốn hàng bán cho bất động sản là các căn hộ thuộc Dự án Khu nhà ở cao cấp Olalani (Đà Nẵng) trong các năm 2009, 2010 và 2011 khi ký hợp đồng và thu tiền của khách hàng mặc dù quyền sở hữu của các bất động sản này chưa được bàn giao cho người mua tại các thời điểm đó. Nếu Tổng Công ty áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác, doanh thu và giá vốn chỉ được ghi nhận khi Tổng Công ty đã chuyển giao cho người mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, theo đó, lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ cùng giảm đi 30.767.298.449 đồng Việt Nam, hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ cùng tăng lên 124.710.272.009 đồng Việt Nam, phải thu khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ cùng giảm đi 109.053.591.686 đồng Việt Nam, và người mua trả tiền trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ cùng tăng lên 73.253.078.566 đồng Việt Nam.

Trong năm 2012, Tổng Công ty đã tiến hành điều chỉnh sai sót liên quan đến việc vốn hóa chi phí đi vay cho các bất động sản được Tổng Công ty mua từ Dự án Khu nhà ở cao cấp Olalani (Đà Nẵng) trong năm 2010 và 2011. Theo đó, Tổng Công ty đã đánh giá rằng các tài sản này không đủ điều kiện để được coi là tài sản dở dang cho mục đích vốn hóa chi phí đi vay theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Do vậy, Tổng Công ty đã điều chỉnh giảm giá trị hàng tồn kho (là chi phí đi vay đã được vốn hóa trong các năm tài chính trước) với số tiền là 25.278.844.066 đồng Việt Nam và đồng thời ghi nhận chi phí đi vay này vào chi phí tài chính trong năm 2012. Việc điều chỉnh sai sót này chưa được thực hiện theo đúng hướng dẫn tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót ("CMKTVN 29") theo đó các điều chỉnh sai sót kế toán của các năm tài chính trước cần được thực hiện hồi tố. Nếu Tổng Công ty áp dụng đúng yêu cầu của CMKTVN 29 và ghi nhận khoản chi phí đi vay nêu trên vào đúng kỳ kế toán, số dư hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ giảm đi 25.278.844.066 đồng Việt Nam, lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ giảm đi 10.392.266.339 đồng Việt Nam, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ giảm đi 18.959.133.050 đồng Việt Nam, và lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ tăng lên một khoản tương ứng.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Mặc dù không đưa ra thêm ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi cũng xin lưu ý đến các Thuyết minh sau:

- ▶ Thuyết minh số 16 và số 25.1 của các báo cáo tài chính riêng trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận một khoản vốn góp bằng giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp (giá trị lợi thế doanh nghiệp) được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa với giá trị là 9.000.000.000 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011. Giá trị lợi thế doanh nghiệp này được phản ánh trong tài khoản Chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong 10 năm. Đồng thời, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 15 của các báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã sử dụng giá trị lợi thế doanh nghiệp để góp vốn vào các công ty khác. Theo đó, Tổng Công ty đã ghi nhận giá trị lợi thế doanh nghiệp đem đi góp vốn trên tài khoản Đầu tư vào các công ty liên kết và tài khoản Đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 với tổng số tiền tương ứng là 13.155.170.000 đồng Việt Nam và 13.455.170.000 đồng Việt Nam. Tuy nhiên, việc ghi nhận vốn góp bằng giá trị lợi thế doanh nghiệp và dùng giá trị lợi thế doanh nghiệp đem góp vốn chưa được hướng dẫn cụ thể bởi các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.
- ▶ Thuyết minh số 12 của các báo cáo tài chính riêng trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa là tài sản cố định hữu hình dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội ("UBND TP Hà Nội") ban hành ngày 1 tháng 8 năm 2006. Tuy nhiên, theo Quyết định số 985/UB – NNĐC do UBND TP Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, Tổng Công ty có nghĩa vụ bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.
- ▶ Thuyết minh số 23 của các báo cáo tài chính riêng trình bày về việc Tổng Công ty đã tạm dừng trích trước chi phí lãi trên số dư các khoản phải nộp về cổ phần hóa cho Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước ("SCIC") cho năm 2012. Ban Tổng giám đốc đã dừng trích lập chi phí lãi vay này dựa trên Nghị quyết số 08.02/NQ-CTX-HĐQT do Hội đồng Quản trị ban hành ngày 17 tháng 1 năm 2013 và và Biên bản họp số 06/2012/CTX-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 17 tháng 1 năm 2013.

Ngoài ra, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty có các công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và Tổng Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 theo các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 25 tháng 3 năm 2013 đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đó.



Ernst & Young Vietnam Ltd.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1067/KTV



Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.507.453.588.193	1.670.124.865.839
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	646.822.953.044	124.527.392.049
111	1. Tiền		66.444.756.469	30.430.829.944
112	2. Các khoản tương đương tiền		580.378.196.575	94.096.562.105
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	26.569.513.836	46.612.964.106
121	1. Đầu tư ngắn hạn		37.108.999.199	67.364.547.313
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(10.539.485.363)	(20.751.583.207)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		862.505.496.866	934.805.161.249
131	1. Phải thu khách hàng	6	519.897.790.498	596.136.657.183
132	2. Trả trước cho người bán	7	307.738.248.294	298.455.820.958
135	3. Các khoản phải thu khác	8	42.620.363.330	40.212.683.108
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(7.750.905.256)	-
140	IV. Hàng tồn kho		877.495.072.935	462.151.600.137
141	1. Hàng tồn kho	9	877.495.072.935	462.151.600.137
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		94.060.551.512	102.027.748.298
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		57.300.903	130.172.115
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.340.024.899	110.878.727
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	10	19.205.401.302	14.624.844.792
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	69.457.824.408	87.161.852.664
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		666.512.362.244	627.686.702.485
220	I. Tài sản cố định		39.170.672.253	22.994.407.453
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	39.170.672.253	22.994.407.453
222	Nguyên giá		61.045.935.708	40.747.711.677
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(21.875.263.455)	(17.753.304.224)
240	II. Bất động sản đầu tư	13	11.845.625.453	16.200.516.470
241	1. Nguyên giá		15.476.246.285	20.013.608.449
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.630.620.832)	(3.813.091.979)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	597.474.462.457	575.575.654.888
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	477.125.933.898	440.522.737.466
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	134.087.822.413	134.087.822.413
258	3. Đầu tư dài hạn khác	15.3	16.978.305.620	25.261.405.620
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	15	(30.717.599.474)	(24.296.310.611)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		18.021.602.081	12.916.123.674
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	14.571.602.081	12.916.123.674
268	2. Tài sản dài hạn khác		3.450.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.173.965.950.437	2.297.811.568.324

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.874.106.584.080	1.986.483.798.921
310	I. Nợ ngắn hạn		2.516.881.187.782	1.612.941.205.091
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	550.461.464.952	316.046.753.048
312	2. Phải trả người bán	18	532.118.357.062	389.426.445.573
313	3. Người mua trả tiền trước	19	1.095.293.022.822	670.076.914.302
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	33.335.654.905	45.762.151.644
315	5. Phải trả người lao động		4.027.868.852	4.806.665.408
316	6. Chi phí phải trả	21	95.070.891.011	131.633.110.214
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	201.918.324.620	52.150.064.453
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.655.603.558	3.039.100.449
330	II. Nợ dài hạn		357.225.396.298	373.542.593.830
333	1. Phải trả dài hạn khác	23	345.059.943.143	361.298.117.121
338	2. Doanh thu chưa thực hiện	24	12.165.453.155	12.244.476.709
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		299.859.366.357	311.327.769.403
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	299.859.366.357	311.327.769.403
411	1. Vốn cổ phần		263.538.000.000	263.538.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		200.809.046	200.809.046
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		17.990.586.562	17.990.586.562
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		906.780.562	906.780.562
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.796.179.807	2.971.570.444
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		12.427.010.380	25.720.022.789
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.173.965.950.437	2.297.811.568.324

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	197.115	2.034
- Euro (EUR)	237.393	160
- Bảng Anh (GBP)	25	39

Hoàng Văn Hà
Người lập biểu

Đỗ Quốc Việt
Kế toán trưởng

Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B02-DN

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	497.330.318.612	796.665.918.224
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	(3.900.008.028)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	497.330.318.612	792.765.910.196
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(416.780.326.550)	(619.752.202.210)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		80.549.992.062	173.013.707.986
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.3	16.519.918.849	25.165.465.287
22	7. Chi phí tài chính	28	(35.812.756.544)	(86.877.930.012)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(36.684.724.338)	(48.069.086.887)
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(35.495.979.095)	(20.368.396.207)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		25.761.175.272	90.932.847.054
31	11. Thu nhập khác	29	6.278.153.528	1.908.550.753
32	12. Chi phí khác	29	(2.807.692.132)	(1.291.539.366)
40	13. Lợi nhuận khác	29	3.470.461.396	617.011.387
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		29.231.636.668	91.549.858.441
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(9.100.093.905)	(28.139.014.010)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		20.131.542.763	63.410.844.431

Hoàng Văn Hà
Người lập biểu

Đỗ Quốc Việt
Kế toán trưởng

Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		29.231.636.668	91.549.858.441
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13	5.172.779.274	4.409.104.353
03	Các khoản dự phòng		3.960.096.275	38.403.453.063
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	26.3	(16.519.918.849)	(25.165.465.287)
	Lãi từ thanh lý tài sản	29	(703.798.755)	(167.750.782)
06	Chi phí lãi vay	28	36.684.724.338	48.069.086.887
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		57.825.518.951	157.098.286.675
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		70.894.899.815	(492.709.708.125)
10	Tăng hàng tồn kho		(429.711.327.364)	(233.969.704.378)
11	Tăng các khoản phải trả		700.264.152.301	763.657.730.274
12	Tăng chi phí trả trước		(1.582.607.195)	(5.801.842.157)
13	Tiền lãi vay đã trả		(58.310.439.435)	(48.523.346.994)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.1	(18.182.838.384)	(11.849.106.366)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.005.613.682)	(61.000.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		320.191.745.007	66.902.308.929
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.663.469.736)	(67.098.868.883)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		740.970.000	195.454.545
23	Tiền chi cho vay		(2.000.000.000)	-
25	Tiền chi để góp vốn vào công ty con và các đơn vị khác		(43.142.386.432)	(163.590.612.460)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.176.023.000	39.781.250.106
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.872.747.652	13.184.449.567
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		7.983.884.484	(177.528.327.125)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	60.738.809.046
33	Tiền vay ngắn hạn nhận được		726.277.486.582	290.505.855.870
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(491.862.774.678)	(214.488.759.463)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(40.294.780.400)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		194.119.931.504	136.755.905.453
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		522.295.560.995	26.129.887.257
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		124.527.392.049	98.397.504.792
70	Tiền và tương đương cuối năm	4	646.822.953.044	124.527.392.049

Hoàng Văn Hà
Người lập biểu

Đỗ Quốc Việt
Kế toán trưởng

Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”), được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017485 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số Ngày cấp

0103017485 (thay đổi lần thứ nhất)	Ngày 10 tháng 1 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 2)	Ngày 11 tháng 6 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 3)	Ngày 14 tháng 10 năm 2008
0103017485 (thay đổi lần thứ 4)	Ngày 16 tháng 4 năm 2009
0100109441 (thay đổi lần thứ 5)	Ngày 12 tháng 7 năm 2011

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình ngầm, công trình ngoài biển, bưu điện, công trình văn hóa, thể thao, bến cảng; Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, cho thuê văn phòng và nhà ở; và
- ▶ Tư vấn xây dựng và tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị xây dựng; Tư vấn giám sát thi công và tư vấn quản lý dự án;
- ▶ Gia công lắp dựng kết cấu thép, lắp đặt các hệ thống và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và các chi nhánh sau:

<i>Tên Chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương
2. Công ty Xây lắp số 5	Số 36/54 D2 quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 113 người (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 128 người).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tổng Công ty có các công ty con sau:

Công ty Cổ phần CTX số 1

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105193165 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 3 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 21 tỷ đồng. Công ty Cổ phần CTX số 1 có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà CT6 Yên Hòa, phường Yên Hòa, Hà Nội (địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội do công ty con này chưa tiến hành thủ tục thay đổi địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh). Hoạt động chính của Công ty Cổ phần CTX số 1 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty nắm 98% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104007850 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 1 tỷ đồng. Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim có trụ sở chính tại tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim là cung cấp dịch vụ quản lý các tòa nhà chung cư, quản lý bất động sản đầu tư và cho thuê văn phòng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200497234 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 1 tháng 8 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 3 ngày 1 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ 10 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim có trụ sở chính tại số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang. Hoạt động chính theo giấy theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim là thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, các công trình kỹ thuật hạ tầng; sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, đầu tư kinh doanh phát triển hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh thiết bị kỹ thuật xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty nắm 81% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư C.T.L

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 010400648 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 4 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 2 ngày 29 tháng 6 năm 2012 với mức vốn điều lệ là 81 tỷ đồng. Công ty TNHH Đầu tư C.T.L có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là số 39 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội do công ty con này chưa tiến hành thủ tục thay đổi địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh). Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Đầu tư C.T.L là giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200777658 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 31 tháng 10 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 ngày 26 tháng 11 năm 2012 với mức vốn điều lệ là 102 tỷ đồng. Công ty có trụ sở chính tại số 38 Trần Nhật Duật, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là số 28A Vân Đồn, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm là kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, và phát triển dự án đang quản lý.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty nắm 89% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201110384 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 9 tháng 9 năm 2009 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 1 ngày 16 tháng 10 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 59,75 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang có trụ sở chính tại 28A Vân Đồn, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang là kinh doanh khách sạn, biệt thự căn hộ, kinh doanh nhà hàng ăn uống và xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, và phát triển dự án đang quản lý.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty nắm 89% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4803000101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 12 tháng 10 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 6 ngày 19 tháng 12 năm 2012 với mức vốn điều lệ là 100 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu có trụ sở chính tại số 184A, Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu là xây dựng công trình công ích, sản xuất truyền tải và phân phối điện, buôn bán vật liệu xây dựng, và phát triển dự án đang quản lý.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty nắm 98% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5300496846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lào Cai cấp ngày 11 tháng 3 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 96 tỷ đồng. Công ty đã sửa đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 19 tháng 11 năm 2012. Công ty Cổ phần Indochina có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark Tower, đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là K60 Khu thương mại Kim Thành, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai do công ty con này chưa tiến hành thủ tục thay đổi địa chỉ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh). Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Indochina là xây dựng, quản lý, khai thác và vận hành các khu nhà chung cư cao tầng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng và trung tâm thương mại, và phát triển dự án đang quản lý.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Indochina. Tuy nhiên, công ty con này chưa đăng ký thay đổi tỷ lệ sở hữu và mô hình công ty (từ công ty cổ phần sang công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên) với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 ***Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng***

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam có các công ty con và các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Tổng Công ty đã lập và công bố các báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Tổng Công ty cũng đã lập và công bố các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (“các báo cáo tài chính hợp nhất”) vào ngày 25 tháng 3 năm 2013.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng nên đọc các báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất để thu thập các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.

2.2 ***Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng***

Các báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng Công ty là Nhật ký chung.

2.4 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Tổng Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Các báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tổng Công ty là VNĐ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Tổng Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

3.1.1 *Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty đã chuyển sang áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") và Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179"). CMKTVN số 10 và Thông tư 179 khác với Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá mà Tổng Công ty đã sử dụng trong năm trước để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá như sau:

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.1 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái (tiếp theo)

Nghị quyết	Xử lý kế toán theo	
	CMKTVN số 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản “Chênh lệch tỷ giá” trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.	- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. - Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Tổng Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.
	Thông tư 179	
Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại cuối năm.	Tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản.	Tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo.

CMKTVN số 10 và Thông tư 179 được áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán này đến các báo cáo tài chính riêng của năm hiện hành và các năm trước là không đáng kể.

3.1.2 Thông tư số 210/2009/TT-BTC 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 công cụ tài chính ở Việt Nam

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC 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 công cụ tài chính (“Thông tư 210”) có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Trong năm 2012, Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng như được trình bày trong Thuyết minh số 36 và Thuyết minh số 37.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.2 Thông tư số 210/2009/TT-BTC 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 công cụ tài chính ở Việt Nam (tiếp theo)

Theo Thông tư 210, Tổng Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Tổng Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty vì Tổng Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ, các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến khó có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản mua để bán, bất động sản tự phát triển để bán và chi phí xây dựng dở dang của các hợp đồng xây lắp.

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của các bất động sản mua để bán bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Giá thành của các bất động sản xây dựng để bán, bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây lắp chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không. Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tổng Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	20 – 35 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 7 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tổng Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và/hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản cố định không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Tổng Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc niên độ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tổng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tổng Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

3.14 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

Tổng Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tổng Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tổng Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3.1.1, Tổng Công ty đã áp dụng CMKTVN số 10 và Thông tư 179 để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá từ năm 2012.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- ▶ *Quỹ dự phòng tài chính:* quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tổng Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.
- ▶ *Quỹ đầu tư và phát triển:* quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- ▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi:* quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.
- ▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:* là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, được trích lập để bổ sung vốn điều lệ khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán riêng đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản mua để chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp đến việc mua bất động sản.

Giá vốn bất động sản tự xây dựng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng và hoàn thiện bất động sản; và
- ▶ Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, chi phí phát triển quỹ đất bất buộc dành cho các mục đích công cộng, chi phí tư vấn, chi phí quản lý chung v.v..).

3.19 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và hợp đồng xây dựng được thanh toán theo giá trị khối lượng đã thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và được khách hàng xác nhận trong năm thông qua các bảng tổng hợp khối lượng công việc hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập hoặc Tổng Công ty được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tổng Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3.21 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC 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 công cụ tài chính ở Việt Nam ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tổng Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tổng Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Công cụ tài chính

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Thông tư 210 hiện không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, Tổng Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	293.686.609	1.803.814.866
Tiền gửi ngân hàng	66.151.069.860	28.627.015.078
Các khoản tương đương tiền (*)	580.378.196.575	94.096.562.105
TỔNG CỘNG	646.822.953.044	124.527.392.049

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn dưới 3 tháng tại ngân hàng, với lãi suất trung bình từ 8% đến 9%/năm. Một số khoản tiền gửi được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như sau:

- ▶ Khoản tiền gửi 112.521.522.952 đồng Việt Nam với kỳ hạn là 1 tháng kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2012 được dùng làm tài sản đảm bảo trong tài khoản bị phong tỏa cho khoản vay của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (xem Thuyết minh số 17); và
- ▶ Khoản tiền gửi 176.275.000.000 đồng Việt Nam với kỳ hạn là 1 tháng kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2012 được dùng làm tài sản đảm bảo trong tài khoản bị phong tỏa cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina – công ty con của Công ty - tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Thăng Long (SHB Thăng Long) theo Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá kèm khế ước nhận nợ số 555/2012/HĐTDNH-PN/SHB.TL ngày 28 tháng 12 năm 2012 ký bởi Tổng Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina và SHB Thăng Long.

Các khoản tiền gửi nêu trên và các hợp đồng vay vốn được đảm bảo bởi các hợp đồng tiền gửi kỳ hạn này đã được tất toán lần lượt vào ngày 28 tháng 1 năm 2013 và ngày 29 tháng 1 năm 2013.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn (*)	13.721.132.363	45.290.765.207
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	23.387.866.836	22.073.782.106
TỔNG CỘNG	37.108.999.199	67.364.547.313
Dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	(10.539.485.363)	(20.751.583.207)

(*) Chi tiết các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần FPT	-	-	185.080	11.272.906.302
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Đô thị thành phố Hồ Chí Minh	-	-	50.000	1.449.416.785
Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội	-	-	190.000	2.300.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	196.650	2.248.439.312	194.950	2.238.059.312
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu Khí Việt Nam	-	-	59.000	1.066.768.660
Công ty Cổ phần Chứng khoán VnDirect	-	-	300.000	3.522.566.572
Công ty Cổ phần Thép Việt Ý	-	-	152.900	2.827.991.218
Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam	-	-	458.820	3.148.513.596
Công ty Cổ phần Vận tải Biển Việt Nam	212.330	1.923.323.000	212.330	1.923.323.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Điện VNECO1	-	-	10.300	115.090.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long	-	-	190.000	2.025.683.908
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	6	170.051	79.960	2.492.832.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Sông Đà	-	-	30.000	295.738.854
Tổng Công ty Cổ phần Phân bón và Hóa chất Dầu khí	-	-	32.670	1.061.775.000
Công ty Cổ phần Phát triển Công trình Viễn thông	10.000	390.000.000	10.000	390.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Á	16.992	1.296.000.000	16.992	1.296.000.000
Công ty Cổ phần Cáp và Vật liệu Viễn thông	96.000	7.000.000.000	48.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim CZ	5.600	862.400.000	5.600	862.400.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam	80	800.000	80	800.000
TỔNG CỘNG		13.721.132.363		45.290.765.207

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	499.321.110.688	576.159.955.745
Phải thu ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	20.576.679.810	19.976.701.438
TỔNG CỘNG	519.897.790.498	596.136.657.183
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.750.905.256)	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Trả trước cho người bán (*)	192.017.715.265	185.545.780.496
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	115.720.533.029	112.910.040.462
TỔNG CỘNG	307.738.248.294	298.455.820.958

(*) Trả trước cho người bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm khoản ứng trước cho Công ty TNHH Pegasus Fund 1, LLC (Hoa Kỳ) để mua lại 73,23% phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Pegasus Fund I Việt Nam với số tiền là 23.312.683.091 đồng Việt Nam theo các Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/2009/Constrexim – Pegasus ngày 14 tháng 8 năm 2009 và số 02/2009/Constrexim – Pegasus ngày 14 tháng 8 năm 2009, với mục đích chuyển quyền đầu tư phát triển Dự án Khu Du lịch sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam. Công ty TNHH MTV Pegasus Fund I Việt Nam trước đây đã được cấp Giấy phép đầu tư số 05/GP-QNa do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15 tháng 2 năm 2006 để thực hiện Dự án Khu Du lịch sinh thái biển cao cấp nêu trên.

Vào ngày 9 tháng 4 năm 2012, Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam đã ban hành Quyết định số 1101/QĐ-UBND để thu hồi Giấy phép đầu tư số 05/GP-QNa của Công ty TNHH MTV Pegasus Fund I Việt Nam. Sau đó, Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam cũng đã ban hành Công văn số 2620/UBND-KTTH ngày 19 tháng 7 năm 2012 về việc tạm bàn giao khu đất của dự án được thu hồi từ Công ty TNHH MTV Pegasus Fund I Việt Nam cho Tổng Công ty.

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2012, Tổng Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 20/CN-UBND do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam chấp thuận cho Tổng Công ty đầu tư vào Dự án Khu Du lịch sinh thái biển cao cấp. Hiện Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV Pegasus Fund I Việt Nam và Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam để hoàn tất việc thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp nêu trên và giải quyết các vấn đề về tài sản và nghĩa vụ của chủ đầu tư cũ là Công ty TNHH MTV Pegasus Fund I Việt Nam với Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam và với các cơ quan hữu quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản trả trước này được trình bày là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản (trên hàng tồn kho) sau khi Tổng Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án nêu trên.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Khoản cho Công ty TNHH Đầu tư C.T.L vay	25.551.211.125	32.928.514.997
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần (*)	11.984.999.000	2.500.000.000
Phải thu phần trả hộ vốn góp của Công ty Cổ phần Constrexim Thăng Long và Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	1.617.500.000	3.617.500.000
Phải thu khác	3.466.653.205	1.166.668.111
TỔNG CỘNG	42.620.363.330	40.212.683.108
Trong đó:		
<i>Phải thu khác</i>	<i>12.961.652.205</i>	<i>3.396.668.111</i>
<i>Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>29.658.711.125</i>	<i>36.816.014.997</i>

(*) Phải thu về chuyển nhượng cổ phần bao gồm các khoản phải thu cá nhân liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, đã thực hiện trong năm 2011 và năm 2012, do Tổng Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Constrexim Meco, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Constrexim Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thương Mại Thái Bình Dương.

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Công cụ, dụng cụ	-	30.046.880
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	877.495.072.935	462.121.553.257
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản (i)</i>	<i>830.100.887.959</i>	<i>415.120.023.456</i>
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng (ii)</i>	<i>47.394.184.976</i>	<i>47.001.529.801</i>
TỔNG CỘNG	877.495.072.935	462.151.600.137

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Dự án Toà nhà Văn phòng PVI	464.257.925.390	145.925.399.705
Dự án Khu căn hộ cao cấp Olalani tại Đà Nẵng	98.048.618.581	123.327.462.647
Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ	85.719.311.412	84.288.487.953
Dự án Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex	81.431.598.007	11.693.360
Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	71.097.047.005	60.613.031.791
Dự án Khu Du lịch Sinh thái biển cao cấp tại tỉnh Quảng Nam (Thuyết minh số 7)	23.312.683.091	-
Dự án Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng	1.109.248.808	953.948.000
Dự án Thủy điện Thác Ba	2.258.865.088	-
Dự án Trung Kính Tower	1.280.726.470	-
Dự án Khu chung cư cao cấp Hồ Tây (Tây Hồ Park View)	897.281.411	-
Các dự án khác	687.582.696	-
TỔNG CỘNG	830.100.887.959	415.120.023.456

(ii) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Đài kiểm soát không lưu Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất	23.367.170.229	8.732.133.517
Hệ thống cấp nước Hải Dương	4.699.942.940	1.857.814.976
Nhà máy Xử lý nước thải Hạ Long	-	3.535.104.254
Nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 1	3.283.061.310	6.729.910.712
Công trình xây dựng tại số 5 Lê Duẩn	3.212.795.487	3.212.795.487
Công trình Thủy điện Buôn Tuasrah	2.765.368.964	2.765.368.964
Cao ốc Sài Gòn Mansion	-	3.484.117.465
Công trình Fujita Kingjim	-	2.696.802.351
Bãi chôn lấp mới tại Lương Hòa và đóng cửa bãi thải cũ	-	2.530.173.912
Hệ thống thoát nước và cống bao thành phố Phan Thiết	-	622.301.043
Các hợp đồng xây dựng khác	10.065.846.046	10.835.007.120
TỔNG CỘNG	47.394.184.976	47.001.529.801

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	19.205.401.302	14.624.844.792
TỔNG CỘNG	19.205.401.302	14.624.844.792

Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước được tạm tính của Dự án Toà nhà Văn phòng PVI tại lô đất VP2 – Khu Đô thị mới Yên Hòa.

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Tạm ứng cho nhân viên	14.092.843.546	3.094.308.059
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản đang triển khai	55.364.980.862	84.067.544.605
TỔNG CỘNG	69.457.824.408	87.161.852.664

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa & vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	18.045.692.078	9.091.022.937	10.888.317.248	1.993.427.818	729.251.596	40.747.711.677
Tăng trong năm	-	-	900.618.182	364.699.217	-	1.265.317.399
Tăng khác (*)	21.804.130.123	-	-	-	-	21.804.130.123
Thanh lý, nhượng bán	(54.584.321)	-	(1.707.107.707)	(1.009.531.463)	-	(2.771.223.491)
Số cuối năm	39.795.237.880	9.091.022.937	10.081.827.723	1.348.595.572	729.251.596	61.045.935.708
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	148.035.866	1.360.342.145	-	438.020.563	1.946.398.574
Giá trị hao mòn:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	3.825.152.183	6.544.715.796	5.073.258.261	1.580.926.388	729.251.596	17.753.304.224
Khấu hao trong năm	1.566.000.907	974.450.909	1.092.300.346	289.708.246	-	3.922.460.408
Tăng khác (*)	2.933.551.068	-	-	-	-	2.933.551.068
Thanh lý, nhượng bán	(54.584.321)	-	(1.707.107.707)	(972.360.217)	-	(2.734.052.245)
Số cuối năm	8.270.119.837	7.519.166.705	4.458.450.900	898.274.417	729.251.596	21.875.263.455
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	14.220.539.895	2.546.307.141	5.815.058.987	412.501.430	-	22.994.407.453
Số cuối năm	31.525.118.043	1.571.856.232	5.623.376.823	450.321.155	-	39.170.672.253

(*) Tài sản tăng khác trong năm được trình bày căn cứ theo Báo cáo về Quyết toán đầu tư hoàn thành và Quyết định số 10/TCKT-CTX về việc phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành cho Dự án Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa do Tổng Công ty phê duyệt trong năm 2012. Theo đó, Tổng Công ty đã ước tính và ghi nhận giá trị tài sản cố định hữu hình và giá trị khấu hao lũy kế tương ứng đối với phần diện tích tầng hầm, tầng 1, tum và sân ngoài nhà của các tòa nhà chung cư trong dự án.

Trong khối tài sản tăng thêm này, các tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 với nguyên giá là 7.834.838.370 đồng đã được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản cố định và trích khấu hao trên cơ sở áp dụng các quy định trong Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội ngày 1 tháng 8 năm 2006 về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích khu đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Trong khi đó, như đã được trình bày tại Thuyết minh số 35, Tổng Công ty có nghĩa vụ bàn giao tầng 1 các tòa nhà cao tầng trong Khu Đô thị mới Yên Hòa cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo Quyết định số 985/UB - NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Chi tiết tài sản cố định hạch toán tăng trong năm 2012 của Dự án Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa:

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà CT3	Nhà CT4-5	Nhà CT6	Nhà HH1, HH2	Công trình khác	Tổng Cộng
Sàn tầng 1	2.450.317.322	2.238.135.111	3.146.385.936	-	-	7.834.838.370
Sàn tầng hầm	2.532.222.080	2.208.918.838	3.146.385.936	4.643.265.440	-	12.530.792.293
Tum	139.486.284	103.296.383	187.639.540	467.842.075	-	898.264.281
Sân ngoài nhà	-	-	-	-	540.235.179	540.235.179
Tổng cộng	5.122.025.686	4.550.350.332	6.480.411.412	5.111.107.515	540.235.179	21.804.130.123

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	17.202.517.666	2.811.090.783	20.013.608.449
Tăng trong kỳ	1.398.152.337	-	1.398.152.337
Giảm khác (*)	(4.450.120.145)	(1.485.394.356)	(5.935.514.501)
Số cuối năm	14.150.549.858	1.325.696.427	15.476.246.285
Giá trị hao mòn:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	2.881.624.076	931.467.903	3.813.091.979
Khấu hao trong năm	734.952.222	515.366.643	1.250.318.865
Giảm khác (*)	(1.036.684.851)	(396.105.161)	(1.432.790.012)
Số cuối năm	2.579.891.447	1.050.729.385	3.630.620.832
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	14.320.893.590	1.879.622.880	16.200.516.470
Số cuối năm	11.570.658.411	274.967.042	11.845.625.453

Bất động sản đầu tư là nhà văn phòng và một số công trình khác tại Khu Đô thị mới Yên Hòa được Tổng Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động. Tổng Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

(*) Các bất động sản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá trị nghiệm thu công trình ước tính. Trong năm 2012, Tổng Công ty đã điều chỉnh lại nguyên giá của nhà cửa theo Báo cáo về Quyết toán đầu tư hoàn thành và Quyết định số 10/TCKT-CTX về việc phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành cho Dự án Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 44.972.070.400 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay là lãi vay phát sinh từ các khoản vay nhằm đầu tư cho các dự án kinh doanh bất động sản của Tổng Công ty.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Đầu tư vào công ty con	477.125.933.898	440.522.737.466
Đầu tư vào công ty liên kết	134.087.822.413	134.087.822.413
Đầu tư dài hạn khác	16.978.305.620	25.261.405.620
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(30.717.599.474)	(24.296.310.611)
TỔNG CỘNG	597.474.462.457	575.575.654.888

15.1 Đầu tư vào công ty con

Đơn vị tính: VNĐ

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp thực tế</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp thực tế</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>
<i>Các công ty con sản xuất kinh doanh</i>						
Công ty Cổ phần CTX số 1	20.580.000.000	100%	98%	20.580.000.000	100%	98%
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim	159.563.713	100%	100%	159.563.713	100%	100%
<i>Các công ty con đầu tư dự án</i>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	8.100.000.000	81%	81%	5.200.000.000	63%	52%
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	140.279.040.000	100%	100%	123.375.430.000	100%	100%
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	116.294.880.000	89%	89%	116.292.900.000	89%	89%
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	53.179.480.000	89%	89%	53.177.500.000	89%	89%
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	37.836.223.609	98%	98%	35.682.415.453	98%	98%
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	100.696.746.576	100%	100%	86.054.928.300	100%	100%
TỔNG CỘNG	477.125.933.898			440.522.737.466		

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VNĐ

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Tỷ lệ góp vốn thực tế	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị	Tỷ lệ góp vốn thực tế	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	20%	20%	1.000.000.000	25%	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	2.000.000.000	20%	20%	2.000.000.000	25%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	2.700.000.000	27%	27%	2.700.000.000	27%	27%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	1.800.000.000	30%	30%	1.800.000.000	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	1.200.000.000	20%	20%	1.200.000.000	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	20%	20%	5.000.000.000	25%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim TDC - Sài Gòn	7.560.000.000	24%	21%	7.560.000.000	26%	21%
Công ty Cổ phần Constrexim Tân Long	18.433.412.413	28%	28%	18.433.412.413	28%	28%
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	8.129.410.000	27%	27%	8.129.410.000	27%	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	30%	30%	3.000.000.000	30%	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	20%	20%	1.000.000.000	20%	20%
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	82.265.000.000	45%	40%	82.265.000.000	45%	40%
TỔNG CỘNG	134.087.822.413			134.087.822.413		

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 là giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền là 5.022.770.000 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.3 Đầu tư dài hạn khác

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VNĐ			
	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Constrexim TM	549.950.000	3.44%	549.950.000	3.44%
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	272.865.620	4.70%	272.865.620	4.70%
Công ty Cổ phần Constrexim Thăng Long	-	-	300.000.000	5.88%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	150.000.000	5.90%	3.065.000.000	5.90%
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	450.000.000	5.00%	450.000.000	5.00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Constrexim 16	1.000.000.000	6.67%	1.000.000.000	6.67%
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	1.800.000.000	6.69%	1.800.000.000	6.69%
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	690.000.000	7.04%	690.000.000	7.04%
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	500.000.000	5.00%	500.000.000	5.00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	660.000.000	1.73%	660.000.000	1.73%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	2.765.700.000	18.44%	2.765.700.000	18.44%
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	3.412.110.000	11.37%	3.412.110.000	11.37%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương	-	0.00%	5.068.100.000	5.22%
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	1.920.000.000	12.00%	1.920.000.000	12.00%
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	2.807.680.000	13.76%	2.807.680.000	13.76%
TỔNG CỘNG	16.978.305.620		25.261.405.620	

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 là giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền tương ứng là 8.132.400.000 đồng Việt Nam và 8.432.400.000 đồng Việt Nam.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Giá trị thương hiệu góp vốn của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (*)	5.137.500.000	6.037.500.000
Tiền thuê đất tại Phố Nối - Hưng Yên	3.617.573.400	3.726.372.600
Chi phí sửa chữa lớn văn phòng	1.712.420.025	2.127.027.672
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.104.108.656	1.025.223.402
TỔNG CỘNG	14.571.602.081	12.916.123.674

(*) Theo Quyết định số 1207/QĐ - BXD ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 22 tháng 8 năm 2006 về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (tên trước đây của Công ty), giá trị lợi thế doanh nghiệp đã được định giá với số tiền là 9.000.000.000 đồng Việt Nam và được phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian là 10 năm (Thuyết minh số 25.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Vay ngắn hạn	550.461.464.952	316.046.753.048
TỔNG CỘNG	550.461.464.952	316.046.753.048
<i>Trong đó:</i>		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (*)	499.344.425.271	261.840.017.567
Vay ngắn hạn từ cá nhân	820.000.000	820.000.000
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	50.297.039.681	53.386.735.481

(*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng với nguyên tệ là VNĐ như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) – Chi nhánh Long Biên	100.000.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2013	8%/năm.	Đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị tương đương (Thuyết minh số 4)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) – Chi nhánh Long Biên	399.344.425.271	Theo từng khế ước nhận nợ. Gốc vay đáo hạn từ ngày 27 tháng 12 năm 2012 đến ngày 25 tháng 6 năm 2013.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất trong năm 2012 của các khế ước từ 7% đến 12%.	Không có
	499.344.425.271			

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải trả ngắn hạn cho người bán	208.109.972.827	117.888.508.605
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	324.008.384.235	271.537.936.968
TỔNG CỘNG	532.118.357.062	389.426.445.573

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Người mua trả tiền trước (*)	1.093.439.496.532	667.497.772.651
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	1.853.526.290	2.579.141.651
TỔNG CỘNG	1.095.293.022.822	670.076.914.302

(*) Bao gồm trong số dư người mua trả tiền trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là khoản ứng trước của Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam cho Tổng Công ty để thực hiện Dự án Tòa nhà PVI với số tiền là 893 tỷ đồng Việt Nam.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31.1)	33.101.340.178	36.784.119.228
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	8.200.057.094
Thuế xuất, nhập khẩu	-	504.715.046
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	234.314.727	273.260.276
TỔNG CỘNG	33.335.654.905	45.762.151.644

(*) Tổng Công ty đã căn trừ khoản thuế giá trị gia tăng đã nộp hai lần cho cơ quan thuế với cùng một số tiền là 29.651.015.288 đồng Việt Nam với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu liên quan bị tính là doanh thu chịu thuế cho cả hai năm 2005 và năm 2006 theo Biên bản thanh tra việc chấp hành pháp luật thuế năm 2005 do đoàn thanh tra của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 27 tháng 6 năm 2006 và Biên bản thanh tra thuế cho năm 2006 và 5 tháng đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 25 tháng 10 năm 2007, do Cục thuế thành phố Hà Nội đã thay đổi cách quyết toán thuế giữa quyết toán thuế theo tờ khai và quyết toán thuế theo báo cáo tài chính. Tổng Công ty đã kê khai khoản thuế nộp thừa này trong tờ khai thuế giá trị gia tăng tháng 12 năm 2011 và đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý khoản thuế nộp thừa nói trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây lắp nhà số 1&5 đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.966.750.377	30.966.750.377
Tiền sử dụng đất trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương	10.515.054.241	10.515.054.241
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu	5.528.207.218	7.477.819.406
Chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng và chi phí bảo dưỡng trích trước cho Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	29.646.028.094	74.373.542.960
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây lắp khác	16.520.091.543	-
Trích trước chi phí lãi vay	1.323.958.707	3.256.447.470
Chi phí phải trả khác	570.800.831	5.043.495.760
TỔNG CỘNG	95.070.891.011	131.633.110.214

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải trả ký quỹ ngắn hạn (*)	176.000.000.000	-
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	19.325.877.357	30.631.477.757
Phải trả cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	2.100.000.000	2.100.000.000
Phải trả liên quan đến các hợp đồng xây dựng đang triển khai	-	13.983.044.652
Các khoản phải trả khác	4.492.447.263	5.435.542.044
TỔNG CỘNG	201.918.324.620	52.150.064.453
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>6.407.781.012</i>	<i>21.501.086.696</i>
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>195.510.543.608</i>	<i>30.648.977.757</i>

(*) Phải trả ngắn hạn cho khoản ký quỹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina ("Indochina") tại Tổng Công ty căn cứ theo hợp đồng ký quỹ số 01/CNIC-CTX, để đảm bảo cho việc sử dụng các giấy tờ có giá của Tổng Công ty cho khoản vay 176 tỷ đồng của Indochina tại SHB Thăng Long (Thuyết minh số 4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Các khoản phải trả SCIC liên quan đến thặng dư vốn cổ phần và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác (*)	168.266.723.469	168.266.724.188
Chi phí lãi vay trả chậm tính trên các khoản phải trả SCIC (**)	160.164.845.753	160.164.845.035
Tiền thuê đất trích trước cho Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa	15.766.910.171	30.766.648.706
Dự phòng trợ cấp thôi việc	861.463.750	2.099.899.192
TỔNG CỘNG	345.059.943.143	361.298.117.121

- (*) Các khoản phải trả Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn nhà nước (“SCIC”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm khoản thặng dư vốn cổ phần thu được từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam trong năm 2007 và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác với số tiền tương ứng là 158.354.948.226 đồng Việt Nam và 9.911.775.203 đồng Việt Nam.

Trong tháng 6 năm 2007, Tổng Công ty đã thực hiện việc cổ phần hóa bằng việc chào bán ra thị trường 8.562.500 cổ phần với hình thức giữ nguyên phần vốn Nhà nước tại CTX và phát hành thêm cổ phần tăng vốn điều lệ lên 203 tỷ. Với giá trị bình quân là 52.755 VNĐ/cổ phiếu, Tổng Công ty đã thu được 547.931.591.847 đồng Việt Nam từ đợt chào bán này, trong đó thặng dư vốn cổ phần là 344.354.948.266 đồng Việt Nam. Theo Nghị định số 187/2004/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2004 về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần, số vốn thặng dư này cần được nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp thuộc SCIC. Tổng Công ty đã nộp về SCIC một phần của khoản thặng dư vốn cổ phần, với số tiền là 186.000.000.000 đồng Việt Nam, tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Trong giai đoạn 2005 - 2011, Chính phủ đã ban hành một số văn bản pháp quy mới trong đó thay đổi các hướng dẫn về việc xác định giá trị của các khoản phải nộp về SCIC phát sinh từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, bao gồm Nghị định số 59/2011/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 18 tháng 7 năm 2011. Tổng Công ty đang làm việc với SCIC và các cơ quan hữu quan để xác định lại ảnh hưởng của các văn bản mới được ban hành này đối với giá trị của các khoản phải nộp nói trên.

- (**) Tổng Công ty đã trích trước chi phí lãi trên số dư các khoản phải nộp về cổ phần hóa với lãi suất được thay đổi hàng năm theo thông báo từ SCIC cho giai đoạn 2005 – 2011. Trong năm 2012, Tổng Công ty đã tạm dừng trích chi phí lãi này (ước tính khoảng 24 tỷ đồng Việt Nam) căn cứ theo Nghị quyết số 08.02/NQ-CTX-HĐQT do Hội đồng Quản trị ban hành ngày 17 tháng 1 năm 2013 và và Biên bản họp số 06/2012/CTX-HĐQT đề ngày 17 tháng 1 năm 2013 của Hội đồng Quản trị (có sự tham gia của đại diện phần vốn của SCIC). Nghị quyết này được thực hiện do Tổng Công ty đang cùng các bên có liên quan xác định lại giá trị của các khoản phải nộp về SCIC như đã trình bày trong mục (*) ở trên.

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm các khoản tiền thuê ứng trước của khách hàng để thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn cổ phần (*)	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm (Trình bày lại)	203.000.000.000	-	4.038.544.098	906.780.562	492.300.094	13.661.469.661	222.099.094.415
- Tăng vốn	60.538.000.000	200.809.046	-	-	-	-	60.738.809.046
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	63.410.844.431	63.410.844.431
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển và quỹ khác	-	-	13.952.042.464	-	2.479.270.350	(16.431.312.814)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(4.470.978.490)	(4.470.978.490)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(30.450.000.000)	(30.450.000.000)
Số cuối năm	<u>263.538.000.000</u>	<u>200.809.046</u>	<u>17.990.586.562</u>	<u>906.780.562</u>	<u>2.971.570.444</u>	<u>25.720.022.789</u>	<u>311.327.769.403</u>
Năm nay							
Số đầu năm (Trình bày lại)	263.538.000.000	200.809.046	17.990.586.562	906.780.562	2.971.570.444	25.720.022.789	311.327.769.403
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	20.131.542.763	20.131.542.763
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.610.765.809)	(2.610.765.809)
- Trích lập quỹ khác	-	-	-	-	1.824.609.363	(1.824.609.363)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(28.989.180.000)	(28.989.180.000)
Số cuối năm	<u>263.538.000.000</u>	<u>200.809.046</u>	<u>17.990.586.562</u>	<u>906.780.562</u>	<u>4.796.179.807</u>	<u>12.427.010.380</u>	<u>299.859.366.357</u>

(*) Bao gồm trong vốn cổ phần đã góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 là giá trị lợi thể doanh nghiệp với số tiền là 9.000.000.000 đồng Việt Nam như đã được trình bày tại Thuyết minh số 16.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước	117.380.000.000	117.380.000.000	117.380.000.000	117.380.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	146.158.000.000	146.158.000.000	146.158.000.000	146.158.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	200.809.046	200.809.046	200.809.046	200.809.046
TỔNG CỘNG	263.738.809.046	263.738.809.046	263.738.809.046	263.738.809.046

25.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	263.538.000.000	203.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	60.538.000.000
Vốn góp cuối năm	263.538.000.000	263.538.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
Cổ tức cho năm 2010 (1.155 VNĐ/cổ phiếu)	-	(30.450.000.000)
Cổ tức cho năm 2011 (1.100 VNĐ/cổ phiếu)	(28.989.180.000)	-

25.4 Cổ phiếu

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	26.353.800	26.353.800
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	26.353.800	26.353.800
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành, được góp vốn đầy đủ và đang được lưu hành</i>	<i>26.353.800</i>	<i>26.353.800</i>
Cổ phiếu phổ thông	26.353.800	26.353.800

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu. (2011: 10.000 đồng/cổ phiếu)

25.5 Quỹ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư và phát triển	17.990.586.562	17.990.586.562
Quỹ dự phòng tài chính	906.780.562	906.780.562
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	4.796.179.807	2.971.570.444
TỔNG CỘNG	23.693.546.931	21.868.937.568

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Tổng doanh thu	497.330.318.612	796.665.918.224
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	495.204.977.050	507.976.500.124
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	262.406.174.182
Doanh thu bán hàng hóa	-	25.193.174.111
Doanh thu cho thuê văn phòng	2.125.341.562	1.090.069.807
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(3.900.008.028)
Doanh thu thuần	497.330.318.612	792.765.910.196

26.2 Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	79.284.579.917	64.154.116.497
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	415.920.397.133	443.822.383.627
TỔNG CỘNG	495.204.977.050	507.976.500.124
Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán	1.665.169.522.374	1.916.213.979.914

26.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lãi tiền gửi	9.427.002.432	9.191.271.897
Lãi tiền cho vay	4.180.187.817	6.847.879.575
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.946.750.600	5.471.252.533
Lãi từ hoạt động đầu tư chứng khoán	-	2.812.904.053
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần đầu tư tài chính dài hạn	965.978.000	765.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	77.157.229
TỔNG CỘNG	16.519.918.849	25.165.465.287

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	488.615.107.642	499.689.533.588
Điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng (*)	(73.085.099.957)	99.335.999.942
Giá vốn vật liệu xây dựng được bán	-	20.726.668.680
Giá vốn khác	1.250.318.865	-
TỔNG CỘNG	416.780.326.550	619.752.202.210

(*) Trong các năm tài chính trước, Tổng Công ty đã ghi nhận giá vốn bất động sản được chuyển nhượng từ Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa theo giá trị ước tính. Trong năm 2012, Tổng Công ty đã quyết toán các chi phí phát triển đất, chi phí thuê đất, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan khác của dự án này và điều chỉnh giảm giá vốn bất động sản được chuyển nhượng một khoản là khoảng 73 tỷ đồng Việt Nam theo giá trị quyết toán.

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí lãi vay	36.684.724.338	8.391.535.626
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư chứng khoán	1.022.850.147	405.390.062
Chi phí lãi tính trên các khoản phải trả SCIC (Thuyết minh số 23)	-	39.677.551.261
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện (Giảm)/tăng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	131.975.781	-
	(3.790.808.981)	38.403.453.063
Chi phí tài chính khác	1.764.015.259	-
TỔNG CỘNG	35.812.756.544	86.877.930.012

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	6.278.153.528	1.908.550.753
Tiền thu về từ thanh lý tài sản	740.970.000	195.454.545
Thu phí bảo lãnh, tiền điện thu hộ	1.862.990.698	567.599.742
Hoàn nhập quỹ lương không sử dụng	2.222.769.408	-
Thu nhập khác	1.451.423.422	1.145.496.466
Chi phí khác	2.807.692.132	1.291.539.366
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	37.171.245	27.703.763
Chi phí bảo lãnh, tiền điện	1.862.990.698	567.599.742
Ghi giảm giá trị vốn góp bằng thương hiệu tại Công ty Cổ phần Constrexim Thăng Long	300.000.000	-
Chi phí khác	607.530.189	696.235.861
GIÁ TRỊ THUẦN	3.470.461.396	617.011.387

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	20.726.668.680
Chi phí nhân công	12.274.890.621	10.012.821.229
Chi phí khấu hao	5.172.779.275	4.409.104.353
Chi phí dịch vụ mua ngoài	438.577.851.533	635.906.045.128
Chi phí khác	32.063.540.761	55.943.889.039
TỔNG CỘNG	488.089.062.190	726.998.528.429

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tổng Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tổng Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận trước thuế	29.231.636.668	91.549.858.441
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản phạt	331.063.314	411.109.632
Chi phí cho Hội đồng Quản trị	1.672.156.000	1.343.952.000
Thay đổi dự phòng đầu tư tài chính không tính vào chi phí chịu thuế	(550.318.457)	5.086.180.909
Chi phí dự phòng trợ cấp thôi việc chưa chi	861.463.750	-
Chi phí khấu hao TSCĐ ngoài định mức	1.146.125.172	2.056.134.364
Chi phí không được khấu trừ khác	-	80.087.881
Cổ tức ghi nhận vào thu nhập tài chính trong năm	(1.946.750.600)	(5.471.252.533)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	30.745.375.847	95.056.070.694
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>36.400.375.619</i>	<i>112.556.056.041</i>
<i>Lỗ từ hoạt động xây dựng và hoạt động khác</i>	<i>(5.654.999.772)</i>	<i>(17.499.985.347)</i>
Lợi nhuận(lỗ) sau cần trừ	36.400.375.619	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	9.100.093.905	28.139.014.010
Thuế TNDN phải trả đầu năm	36.784.119.228	11.763.293.851
Thuế TNDN tạm trích trong năm cho hoạt động kinh doanh bất động sản	4.578.767.280	8.730.917.733
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	821.198.149	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(18.182.838.384)	(11.849.106.366)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	33.101.340.178	36.784.119.228
<i>Trong đó</i>		
<i>Thuế TNDN trả trước của hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa ghi nhận doanh thu</i>	<i>4.580.556.509</i>	<i>8.730.917.733</i>
<i>Thuế TNDN phải trả của hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã ghi nhận doanh thu</i>	<i>28.520.783.669</i>	<i>28.053.201.495</i>

31.2 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác phát sinh trong năm 2011 và 2012 do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai từ hoạt động này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

			Đơn vị tính: VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	235.166.140.587
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	348.954.699.975
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Doanh thu khoán thuê văn phòng	1.210.036.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim (TIC)	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	1.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Góp vốn bằng khoản cho vay và lãi vay phải thu	15.953.775.200
		Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	5.248.744.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Công ty con	Thanh toán khoản vay cho công ty con	3.338.251.300
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn vào công ty con	2.029.802.337
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	14.242.489.982
Công ty Cổ phần Oceanview Nha Trang	Công ty con	Thanh toán một phần khoản đi vay công ty con	2.313.285.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	4.800.479.906
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	1.597.047.646
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	45.830.922.660
		Phải thu lãi cho vay	1.919.101.294
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Thanh toán hợp đồng xây dựng	6.069.436.261
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	7.100.229.941
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	23.044.636.060
Công ty Cổ phần Constrexim Thăng Long	Công ty nhận vốn đầu tư	Thu các khoản phát sinh từ cổ phần hóa	7.827.044.896
Công ty Cổ phần Constrexim - Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	1.250.685.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	8.059.507.591
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Lãi cho công ty liên kết vay	1.198.817.829
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	10.092.089.977
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và XNK Cảnh Viên	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	6.183.863.634
Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (Confitech)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	153.571.064.320

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Tổng Công ty cung cấp dịch vụ và bán hàng cũng như mua dịch vụ xây lắp từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 được Ngân hàng bảo lãnh để thực hiện thi công các hợp đồng xây lắp, không cần bảo đảm bằng tài sản, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tổng Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2011: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Ngoài các khoản cho các bên liên quan vay đã được trình bày trong Thuyết minh số 5 và các khoản phải trả SCIC, cổ đông lớn của Tổng Công ty như đã trình bày trong Thuyết minh số 23, Tổng Công ty có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</i>			
Công ty Cổ phần Constrexim			
Đông Đô	Công ty liên kết	Cho vay	10.347.397.700
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay	7.349.194.879
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Cho vay	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay	1.890.149.154
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Cho vay	1.629.026.350
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	Công ty liên kết	Cho vay	100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay	72.098.753
			<u>23.387.866.836</u>
<i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)</i>			
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	2.049.228.000
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	8.429.509.610
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu tiền hàng nhập khẩu ủy thác	10.097.942.200
			<u>20.576.679.810</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	1.030.381.999
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	822.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	2.632.041.558
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	26.586.626.877
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	6.679.267.368
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	32.721.253
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	14.936.286.919
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	123.810.141
Công ty Cổ phần Constrexim Thăng Long	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	25.005.698
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho các dự án bất động sản	4.593.710.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Constrexim 16	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	15.129.767.017
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	30.261.411.795
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho các dự án bất động sản	517.265.341
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	2.348.376.991
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	54.924.562
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho các dự án bất động sản	1.094.972.865
Công ty Cổ phần Constrexim số 2	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho các dự án bất động sản	1.343.669.653
Công ty Cổ phần Constrexim số 7	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho các dự án bất động sản	5.813.870.220
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho các dự án bất động sản	1.694.422.772
			115.720.533.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu trả hộ vốn góp vào Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	597.500.000
Công ty Cổ phần Constrexim Thăng Long	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu trả hộ vốn góp vào Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	1.020.000.000
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	Công ty con	Lãi vay phải thu và chi phí đầu tư dự án bất động sản trả hộ công ty con	25.551.211.125
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Phải thu trả hộ tiền gốc vay cho Ngân hàng	490.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty con	Cho vay trả nợ	2.000.000.000
			<u>29.658.711.125</u>
<i>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</i>			
Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm (*)	Công ty con	Gốc vay phải trả	17.579.803.681
Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang (*)	Công ty con	Gốc vay phải trả	32.717.236.000
			<u>50.297.039.681</u>

(*) Các khoản vay từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm và Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang theo các hợp đồng vay ký ngày 16 tháng 9 năm 2009 và ngày 22 tháng 10 năm 2009 không chịu lãi suất, không có tài sản đảm bảo và có thời hạn hoàn trả theo tiến độ thực hiện các dự án của hai công ty con này.

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)</i>			
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	29.542.935.489
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	Công ty con	Phải trả sử dụng dịch vụ	94.439.422
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	52.661.341.395
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	9.180.115.847
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	13.301.210.505
Công ty Constrexim Bê tông cấu kiện	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	4.948.520.840
Công ty Constrexim số 9	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.891.551.433
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	13.632.792.070
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	5.915.558.853
Công ty Constrexim ICC	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	658.288.901

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)			
Công ty Constrexim CID (Tư vấn TK)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.706.206.541
Constrexim Thăng Long	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.253.826.095
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	2.201.324.931
Công ty Constrexim số 16	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	3.261.505.384
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	38.679.558.209
	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	1.314.741.141
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	63.273.432.118
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	8.318.221.808
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	13.038.679.880
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	38.336.409.579
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	14.311.948.333
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu xây dựng theo hợp đồng	185.457.043
			324.008.384.235
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Công ty con	Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng	1.852.270.329)
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty con	Khác	1.255.961
			1.853.526.290
Phải trả khác (Thuyết minh số 22)			
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước	Cổ đông	Phải trả cổ tức	12.911.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	Công ty con	Phải trả khoản ký quỹ	176.000.000.000
Cổ đông khác	Cổ đông	Phải trả cổ tức	6.414.077.357
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Constrexim Hải Phòng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả khác	167.266.251
Công ty Cổ phần CTX số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả khác	17.400.000
			195.510.543.608

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	1.672.156.000	1.699.896.901
TỔNG CỘNG	1.672.156.000	1.699.896.901

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp.

Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Toàn bộ các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trên lãnh thổ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Tổng Công ty như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ		
	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp và hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu	-	497.330.318.612	497.330.318.612
Kết quả			
Lợi nhuận thuần trước thuế	36.400.375.619	(7.168.738.951)	29.231.636.668
Chi phí thuế TNDN	(9.100.093.905)	-	(9.100.093.905)
Lợi nhuận thuần sau thuế			20.131.542.763
Tài sản và nợ phải trả			
Tổng tài sản			3.173.965.950.437
Tài sản bộ phận	991.709.487.412	774.328.562.581	1.766.038.049.993
Tài sản không phân bổ (*)			1.407.927.900.444
Tổng nợ phải trả			2.874.106.584.080
Nợ phải trả bộ phận	808.694.636.261	1.475.843.751.911	2.284.538.388.172
Nợ phải trả không phân bổ (*)			589.568.195.908

Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, tài sản cố định và một số tài sản khác.

Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả SCIC, thuế và các khoản phải trả Nhà nước, cổ tức phải trả cổ đông và một số khoản nợ phải trả khác.

34. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được điều chỉnh cho các sai sót của các năm trước, cũng như để phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính riêng của năm hiện tại. Chi tiết như sau:

		Đơn vị tính: VNĐ		
Mã số	Khoản mục	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán riêng				
121	Đầu tư ngắn hạn [1]	-	67.364.547.313	67.364.547.313
129	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn [1]	-	(20.751.583.207)	(20.751.583.207)
131	Phải thu khách hàng [2]	506.594.978.404	89.541.678.779	596.136.657.183
132	Trả trước cho người bán [2]	248.881.758.000	49.574.062.958	298.455.820.958
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn [2]	89.199.671.278	(89.199.671.278)	-
135	Các khoản phải thu khác [3]	17.069.033.727	23.143.649.381	40.212.683.108
141	Hàng tồn kho [4]	256.765.911.832	205.385.688.305	462.151.600.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

34. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Khoản mục	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
-------	-----------	---------------------	------------	-------------------

Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	[5]	1.789.230	14.623.055.562	14.624.844.792
158	Tài sản ngắn hạn khác	[6]	3.094.308.059	84.067.544.605	87.161.852.664
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	[2]	182.294.577	(182.294.577)	-
220	Tài sản cố định hữu hình		57.006.037.647	(34.011.630.194)	22.994.407.453
222	Nguyên giá	[7]	77.534.862.131	(36.787.150.454)	40.747.711.677
223	Giá trị hao mòn lũy kế	[7]	(20.528.824.484)	2.775.520.260	(17.753.304.224)
240	Bất động sản đầu tư		-	16.200.516.470	16.200.516.470
241	Nguyên giá	[8]	-	20.013.608.449	20.013.608.449
242	Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	[8]	-	(3.813.091.979)	(3.813.091.979)
251	Đầu tư vào công ty con	[9]	439.845.288.266	677.449.200	440.522.737.466
258	Đầu tư dài hạn khác	[10]	93.864.853.918	(68.603.448.298)	25.261.405.620
259	Dự phòng đầu tư dài hạn	[10]	(45.047.893.818)	20.751.583.207	(24.296.310.611)
261	Chi phí trả trước dài hạn	[2]	6.755.203.894	6.160.919.780	12.916.123.674
311	Vay và nợ ngắn hạn	[11]	262.660.017.567	53.386.735.481	316.046.753.048
312	Phải trả người bán	[2]	292.281.136.618	97.145.308.955	389.426.445.573
313	Người mua trả tiền trước	[12]	236.645.962.627	433.430.951.675	670.076.914.302
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	[13]	18.365.415.054	27.396.736.590	45.762.151.644
316	Chi phí phải trả	[14]	287.435.865.829	(155.802.755.615)	131.633.110.214
317	Phải trả nội bộ	[2]	17.297.091.125	(17.297.091.125)	-
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	[2]	37.529.292.987	14.620.771.466	52.150.064.453
333	Phải trả dài hạn khác	[15]	433.571.760.889	(72.273.643.768)	361.298.117.121
336	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	[15]	2.099.899.192	(2.099.899.192)	-
416	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	[16]	756.321.595	(756.321.595)	-
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	[17]	35.492.187.275	(9.772.164.486)	25.720.022.789

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	[18]	964.302.528.756	(167.636.610.532)	796.665.918.224
11	Giá vốn hàng hóa và dịch vụ cung cấp	[18]	(826.101.595.978)	206.349.393.768	(619.752.202.210)
21	Doanh thu hoạt động tài chính	[19]	25.124.881.558	40.583.729	25.165.465.287
22	Chi phí tài chính	[19]	(87.448.406.050)	570.476.038	(86.877.930.012)
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	[20]	(18.563.450.243)	(1.804.945.964)	(20.368.396.207)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

34. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG
(tiếp theo)

- [1] Đầu tư tài chính ngắn hạn và dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn được điều chỉnh tăng tương ứng là 67.364.547.313 đồng Việt Nam và 20.751.583.207 đồng Việt Nam sau khi Công ty phân loại lại các khoản mục sau:
 - (i) Các khoản đầu tư vào cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết cho mục đích kinh doanh ngắn hạn và giá trị dự phòng tương ứng được phân loại lại từ đầu tư dài hạn khác sang đầu tư tài chính ngắn hạn với số tiền tương ứng là 45.290.765.207 đồng Việt Nam và 20.751.583.207 đồng Việt Nam; và
- [2] Nhằm đảm bảo các quy định về trình bày báo cáo tài chính, Tổng Công ty đã tiến hành phân loại và trình bày lại một số khoản phải thu và phải trả trong các khoản mục phải thu khách hàng ngắn hạn và dài hạn, trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, tài sản ngắn hạn khác, chi phí trả trước, phải trả cho người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác với số tiền như đã trình bày trong bảng tổng hợp trên, trong đó bao gồm:
 - (i) Khoản tạm ứng cho Công ty TNHH Pegasus Fund 1, LCC (Hoa Kỳ) để mua cổ phần của Công ty TNHH Pegasus Fund I với số tiền là 23.312.683.091 đồng Việt Nam được phân loại lại từ đầu tư dài hạn khác sang các khoản phải thu khác.
- [3] Các khoản phải thu khác được điều chỉnh tăng 23.143.649.381 đồng Việt Nam sau khi Tổng Công ty phân loại lại các khoản mục sau:
 - (i) Chi phí đầu tư vào Dự án Tòa nhà văn phòng PVI với số tiền là 11.689.079.900 đồng Việt Nam được phân loại lại từ khoản mục các khoản phải thu khác sang khoản mục hàng tồn kho;
 - (ii) Lãi vay phải thu Công ty TNHH Đầu tư C.T.L với số tiền là 32.928.514.997 đồng Việt Nam được phân loại lại từ số dư nợ của tài khoản phải trả nhà cung cấp sang phải thu khác; và
 - (iii) Một số khoản phân loại khác cho mục đích trình bày báo cáo tài chính.
- [4] Hàng tồn kho tăng 205.385.688.305 đồng Việt Nam sau khi Tổng Công ty thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau:
 - (i) Điều chỉnh giám giá vốn phần móng của Dự án Tòa nhà văn phòng PVI đã ghi nhận trong các năm 2010 và 2011 và tăng hàng tồn kho với số tiền là 136.050.231.232 đồng Việt Nam do tòa nhà này chưa được bàn giao cho khách hàng trong năm 2011;
 - (ii) Hạch toán các chi phí phát triển đất của Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza tại lô đất E2, Khu đô thị mới Cầu Giấy và Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ tại lô đất D28, Khu Đô thị mới Cầu Giấy làm tăng hàng tồn kho và phải trả người bán cùng một khoản là 75.000.000.000 đồng Việt Nam;
 - (iii) Phân loại lại các khoản tạm ứng cho người bán liên quan đến công tác phát triển đất của Dự án Trung Kính Plaza với số tiền là 10.000.500.000 đồng Việt Nam từ hàng tồn kho sang trả trước cho người bán; và
 - (iv) Phân loại lại chi phí đầu tư vào Dự án Tòa nhà văn phòng PVI với số tiền là 11.689.079.900 đồng Việt Nam như đã được trình bày trong mục [3] (ii);
 - (v) Một số điều chỉnh khác dựa trên các biên bản nghiệm thu, bàn giao với nhà thầu nhằm đảm bảo tính đúng kỳ của hàng tồn kho.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

34. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG
(tiếp theo)

- [7] Tổng Công ty đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau làm giảm nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản cố định hữu hình với số tiền tương ứng là 36.787.150.454 đồng Việt Nam và 2.775.520.260 đồng Việt Nam:
- (i) Phân loại lại tiền thuê đất trả trước cho khu đất thuê của Nhà máy gỗ Hưng Yên từ tài sản cố định hữu hình sang chi phí trả trước dài hạn với số tiền là 4.460.767.200 đồng Việt Nam;
 - (ii) Phân loại lại nguyên giá và hao mòn lũy kế của khu vực cho thuê hoạt động trong tòa nhà HH2 tại Khu Đô thị mới Yên Hòa sang nguyên giá và hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư với số tiền tương ứng là 17.202.517.666 đồng Việt Nam và 3.625.685.927 đồng Việt Nam; đồng thời điều chỉnh giảm giá trị còn lại của khu vực cho thuê hoạt động trong tòa nhà HH2 và ghi giảm lợi nhuận chưa phân phối cùng một số tiền là 15.123.865.587 đồng Việt Nam.
- [8] Ngoài việc phân loại lại bất động sản đầu tư như đã trình bày trong [7] (ii), Tổng Công ty đã ước tính và ghi nhận tăng nguyên giá và hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư đối với một tài sản cho thuê hoạt động khác với số tiền lần lượt là 2.811.090.782 đồng Việt Nam và 187.406.052 đồng Việt Nam. Các điều chỉnh này đã làm tăng nguyên giá và hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư tương ứng là 20.013.608.449 đồng Việt Nam và 3.813.091.979 đồng Việt Nam.
- [9] Một số điều chỉnh phân loại lại các khoản phải thu khác với các khoản đầu tư vào công ty con đã làm tăng đầu tư vào công ty con một khoản là 677.449.200 đồng Việt Nam;
- [10] Đầu tư dài hạn khác và dự phòng đầu tư tài chính dài hạn giảm tương ứng là 68.603.448.298 đồng Việt Nam và 20.751.583.207 đồng Việt Nam do các điều chỉnh phân loại lại các khoản đầu tư dài hạn và đầu tư vào cổ phiếu cho mục đích kinh doanh ngắn hạn như đã trình bày trong mục [1]
- [11] Tổng Công ty đã phân loại lại khoản vay từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm và Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang với số tiền là 53.386.735.481 đồng Việt Nam từ phải trả người bán sang vay ngắn hạn cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng.
- [12] Tổng Công ty đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau làm tăng người mua trả trước một khoản là 433.430.951.675 đồng Việt Nam:
- (i) Ghi giảm doanh thu đã ghi nhận từ Dự án Tòa nhà PVI và tăng người mua trả trước cùng một khoản là 435.385.175.850 đồng Việt Nam do bất động sản chưa được bàn giao cho khách hàng; và
 - (ii) Một số khoản phân loại công nợ khác cho mục đích trình bày báo cáo tài chính.
- [13] Tổng Công ty đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau làm tăng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước một khoản là 27.396.736.590 đồng Việt Nam:
- (i) Điều chỉnh tăng thuế giá trị gia tăng phải nộp một khoản là 8.181.818.182 đồng Việt Nam tương ứng với điều chỉnh tăng doanh thu năm 2011 một khoản là 81.818.181.818 đồng Việt Nam từ Dự án Tòa nhà Văn phòng tại 39 Nguyễn Đình Chiểu do công trình này đã được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng trong năm 2011;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

34. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG
(tiếp theo)

- [13] Tổng Công ty đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau làm tăng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước một khoản là 27.396.736.590 đồng Việt Nam:
- (ii) Điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp một khoản là 9.338.315.699 đồng Việt Nam tương ứng với các điều chỉnh liên quan đến doanh thu và chi phí cho năm 2011, trong đó chủ yếu là điều chỉnh tăng doanh thu và giá vốn năm 2011 từ Dự án Tòa nhà Văn phòng tại 39 Nguyễn Đình Chiểu nêu trên; và
 - (iii) Một số điều chỉnh và phân loại về thuế khác cho mục đích trình bày báo cáo tài chính.
- [14] Tổng Công ty đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau làm giảm chi phí phải trả một khoản là 155.802.755.615 đồng Việt Nam:
- (i) Điều chỉnh giảm khoản trích trước giá vốn Dự án Tòa nhà PVI với số tiền là 240.835.565.451 đồng Việt Nam do công trình này chưa được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng trong năm 2011;
 - (ii) Ghi nhận bổ sung giá vốn trích trước cho Dự án Tòa nhà Văn phòng tại 39 Nguyễn Đình Chiểu với số tiền là 7.477.819.406 đồng Việt Nam;
 - (iii) Phân loại lại chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng và chi phí bảo dưỡng trích trước cho Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa với số tiền là 74.373.542.960 đồng Việt Nam từ nợ dài hạn sang chi phí phải trả;
 - (iv) Các khoản điều chỉnh để ghi nhận bổ sung một số khoản chi phí cho năm 2011.
- [15] Các khoản phải trả dài hạn khác được điều chỉnh:
- (i) giảm đi 74.373.542.960 đồng Việt Nam sau khi Tổng Công ty thực hiện điều chỉnh phân loại như đã trình bày trong mục [14] (iii).
 - (ii) phân loại khoản trích trợ cấp thôi việc với số tiền là 2.099.899.192 đồng từ khoản mục dự phòng trợ cấp mất việc làm
- [16] Chênh lệch tỷ giá hối đoái được điều chỉnh giảm một khoản là 756.321.595 đồng Việt Nam sau khi Tổng Công ty thay đổi chính sách kế toán đối với việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá như đã trình bày trong Thuyết minh số 3.1.1.
- [17] Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố về doanh thu và chi phí làm giảm lợi nhuận chưa phân phối một khoản là 9.772.164.486 đồng Việt Nam.
- [18] Doanh thu và giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ được điều chỉnh giảm lần lượt là 167.636.610.532 đồng Việt Nam và 206.349.393.768 đồng Việt Nam do:
- (i) Tổng Công ty điều chỉnh tăng doanh thu và giá vốn phát sinh của Dự án 39 Nguyễn Đình Chiểu với số tiền tương đương là 81.818.181.818 đồng Việt Nam và 11.114.713.344 đồng Việt Nam do đã hoàn thành và hoàn tất việc chuyển giao quyền sở hữu cho khách hàng trong năm 2011.
 - (ii) Doanh thu và giá vốn của hoạt động chuyển nhượng tòa nhà PVI được điều chỉnh giảm lần lượt là 249.454.792.350 đồng Việt Nam và 214.531.121.418 đồng Việt Nam căn cứ theo các điều khoản về chuyển giao rủi ro và quyền sở hữu đã thỏa thuận trong hợp đồng kinh tế ký giữa Tổng Công ty và khách hàng.
 - (iii) Các khoản điều chỉnh khác để ghi nhận bổ sung giá vốn cung cấp dịch vụ của một số hợp đồng xây lắp cho năm 2011
- [19] Doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính được điều chỉnh một số sai sót kế toán liên quan đến các khoản chênh lệch tỷ giá đã thực hiện và lãi vay ghi nhận chưa đúng kỳ.
- [20] Chi phí quản lý được trình bày lại do điều chỉnh sai sót kế toán liên quan đến chi phí khấu hao nhà máy gỗ Hưng Yên và chi phí phân bổ tiền thuê đất tại Phố Nối, Hưng Yên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

34. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG
(tiếp theo)

Điều chỉnh lại số dư đầu kỳ được trình bày trong báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Mã số Khoản mục		Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán riêng				
132	Trả trước cho người bán	[a] 275.143.137.867	23.312.683.091	298.455.820.958
135	Các khoản phải thu khác	[a] 63.525.366.199	(23.312.683.091)	40.212.683.108
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	[b] 36.423.835.945	9.338.315.699	45.762.151.644
333	Phải trả dài hạn khác	[c] 359.198.217.929	2.099.899.192	361.298.117.121
336	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	[c] 2.099.899.192	(2.099.899.192)	-
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	[b] 35.058.338.488	(9.338.315.699)	25.720.022.789

[a] Phân loại lại khoản phải thu ngắn hạn khác sang khoản mục ứng trước cho người bán đối với khoản tiền chuyển cho Công ty TNHH Pegasus Fund 1, LLC (Hoa Kỳ).

[b] Tổng Công ty đã điều chỉnh thêm sai sót liên quan đến ước tính chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh bất động sản đã phát sinh năm 2011.

[c] Tổng Công ty đã phân loại lại khoản Dự phòng trợ cấp thôi việc sang Phải trả dài hạn khác để phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính hợp nhất năm nay.

35. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIẾN TIỀM TÀNG

Các cam kết về chi phí xây dựng các dự án bất động sản và chi phí thi công các hợp đồng xây dựng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty có các cam kết về chi phí thi công các hợp đồng xây dựng là khoảng 63 tỷ đồng.

Cam kết bàn giao lại cơ sở hạ tầng cho thành phố

Theo Quyết định số 985//UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, Tổng Công ty có nghĩa vụ bàn giao tầng 1 các tòa nhà cao tầng trong Khu Đô thị mới Yên Hòa cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, việc bàn giao này chưa được hoàn tất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT VÀ SỰ KIẾN TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết đầu tư

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty có các cam kết góp vốn đầu tư như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	60.737.811.212
Công ty Cổ phần đầu tư Indochina	30.526.472.725
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	840.436.287
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	25.735.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	3.900.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	2.250.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	887.134.380
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	234.300.000
TỔNG CỘNG	126.461.154.604

Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Khoản tiền thuê văn phòng phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Đến 1 năm	8.456.605.388	8.033.089.532
Trên 1 – 5 năm	43.573.592.304	25.121.004.876
TỔNG CỘNG	52.030.197.692	33.154.094.408

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản vay và nợ. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tổng Công ty. Tổng Công ty có các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, cho vay, đầu tư vào cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tổng Công ty. Tổng Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tổng Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tổng Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính của Tổng Công ty bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ và các khoản tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ tài chính để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Trục sở nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay và nợ có lãi suất thả nổi.

Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính và chiến lược tài chính theo tình hình thực tế.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tổng Công ty như sau:

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	500	24.967.221.264
VNĐ	(500)	(24.967.221.264)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	630	(12.719.821.388)
VNĐ	(630)	12.719.821.388

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tổng Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ do không thực hiện các hoạt động kinh doanh bằng ngoại tệ trong năm tài chính.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tổng Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tổng Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tổng Công ty là 2.024.815.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 23.175.150.000 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty sẽ giảm khoảng 151.861.125 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 1.738.136.250 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty sẽ tăng lên khoảng 151.861.125 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 1.738.136.250 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

Tổng Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định phục vụ cho việc thi công các hợp đồng xây lắp. Tổng Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa và thông qua các nhà thầu nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Tổng Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính.

Phải thu khách hàng

Tổng Công ty có các khoản phải thu khách hàng từ hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp. Tổng Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Tổng Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Đối với các khách hàng lớn, Tổng Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tổng Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng.

Đối với hoạt động xây lắp, do đặc thù của các hợp đồng xây lắp thường diễn ra trong một thời gian dài và có sự tham gia của các nhà thầu phụ, Tổng Công ty cũng thường quản lý rủi ro tín dụng qua việc thỏa thuận với các nhà thầu phụ về việc thanh toán cho các nhà thầu phụ này khi các khối lượng xây lắp được Tổng Công ty thanh, quyết toán với chủ đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính cùng ngày

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Các khoản cho vay/ tạm ứng

Như được trình bày tại Thuyết minh số 5 và 11, Tổng Công ty có các khoản cho vay các bên liên quan khác và các khoản tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây lắp và các dự án bất động sản. Các khoản cho vay và tạm ứng này không được bảo đảm. Tổng Công ty quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu hồi vốn từ các bên liên quan và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng.

Tiền gửi ngân hàng

Tổng Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tổng Công ty theo chính sách của Tổng Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Tổng Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Tổng Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tổng Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tổng Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bắt kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Trên 1 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	-	550.461.464.952	-	550.461.464.952
Phải trả người bán	532.118.357.062	-	-	532.118.357.062
Chi phí phải trả	95.070.891.011	-	-	95.070.891.011
Các khoản phải trả khác	201.918.324.620	-	344.198.479.393	546.116.804.013
	829.107.572.693	550.461.464.952	344.198.479.393	1.723.767.517.038
Ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Các khoản vay và nợ	-	316.046.753.048	-	316.046.753.048
Phải trả người bán	389.426.445.573	-	-	389.426.445.573
Chi phí trích trước	131.633.110.214	-	-	131.633.110.214
Các khoản phải trả khác	52.150.064.453	-	359.198.217.929	411.348.282.382
	573.209.620.240	316.046.753.048	359.198.217.929	1.248.454.591.217

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh	13.721.132.363	(10.539.485.363)	45.290.765.207	(20.751.583.207)	3.181.647.000	24.539.182.000
- Cổ phiếu niêm yết	11.172.732.363	(9.147.916.363)	35.741.565.207	(12.566.415.207)	2.024.816.000	23.175.150.000
- Cổ phiếu chưa niêm yết	2.548.400.000	(1.391.569.000)	9.549.200.000	(8.185.168.000)	1.156.831.000	1.364.032.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16.978.305.620	(30.717.599.474)	25.261.405.620	(24.296.310.611)	(13.739.293.854)	965.095.009
Cho các bên liên quan vay	23.387.866.836	-	22.073.782.106	-	23.387.866.836	22.073.782.106
Phải thu khách hàng	519.897.790.498	(7.750.905.256)	596.136.657.183	-	512.146.885.242	596.136.657.183
Phải thu khác	42.620.363.330	-	40.212.683.108	-	42.620.363.330	40.212.683.108
Tiền và các khoản tương đương tiền	646.822.953.044	-	124.527.392.049	-	646.822.953.044	124.527.392.049
Tổng cộng	1.263.428.411.691	(49.007.990.093)	853.502.685.273	(45.047.893.818)	1.214.420.421.598	808.454.791.455

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay và nợ	550.461.464.952	316.046.753.048	550.461.464.952	316.046.753.048
Phải trả người bán	532.118.357.062	389.426.445.573	532.118.357.062	389.426.445.573
Chi phí trích trước	95.070.891.011	131.633.110.214	95.070.891.011	131.633.110.214
Chi phí phải trả khác	546.116.804.013	411.348.282.382	546.116.804.013	411.348.282.382
Tổng cộng	1.723.767.517.038	1.248.454.591.217	1.723.767.517.038	1.248.454.591.217

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tổng Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản vay và nợ ngắn hạn, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn; và
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ dài hạn, phải trả dài hạn, các khoản đầu tư tài chính không niêm yết được tạm thời được ghi nhận bằng giá trị ghi sổ.

38. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Theo Quyết định số 90/QĐ-SGDHN ban hành ngày 30 tháng 3 năm 2012, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đã chấp thuận việc 25.453.800 cổ phần bổ sung của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

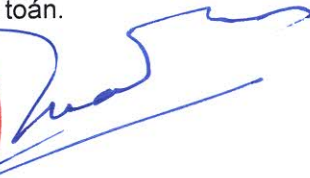
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tổng Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc niên độ kế toán.



Hoàng Văn Hà
Người lập biểu



Đỗ Quốc Việt
Kế toán trưởng

Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013