

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 71

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	
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	Bãi nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Nguyễn Tiến Long	Thành viên	
Ông Trần Anh Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 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 hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính của Tổng Công ty và các công ty con phản ánh trung thực và hợp lý 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. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con, 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 các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý 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 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phan Minh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60997101/15658533

BÁO CÁO 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 hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") và các công ty con, (sau đây gọi chung là "Tổng Công ty và các công ty con") được trình bày từ trang 7 đến trang 71 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con 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 12 tháng 3 năm 2012 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất 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 tác kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất. 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, số dư 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, số dư 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 số dư 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu 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 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 18 và số 28.1 của các báo cáo tài chính hợp nhất 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 17 của các báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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.

Ý kiến kiểm toán (tiếp theo)

- Thuyết minh số 25 của các báo cáo tài chính hợp nhất trình bày về việc Tổng Công ty đã tạm dừng trích trước chi phí lãi trên sổ 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 Biên bản họp số 06/2012/CTX-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 17 tháng 1 năm 2013.



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		3.003.348.642.794	1.954.129.303.404
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	833.539.789.205	130.292.542.666
111	1. Tiền		76.961.592.630	36.045.980.561
112	2. Các khoản tương đương tiền		756.578.196.575	94.246.562.105
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	24.569.513.836	46.612.964.106
121	1. Đầu tư ngắn hạn		35.108.999.199	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		885.254.201.495	909.399.607.885
131	1. Phải thu khách hàng	6	554.419.875.511	601.294.166.714
132	2. Trả trước cho người bán	7	323.682.742.382	300.588.680.535
135	3. Các khoản phải thu khác	8	19.324.764.718	9.792.513.361
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(12.173.181.116)	(2.275.752.725)
140	IV. Hàng tồn kho		1.119.414.520.687	720.660.627.396
141	1. Hàng tồn kho	9	1.119.446.520.687	720.660.627.396
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(32.000.000)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		140.570.617.571	147.163.561.351
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		308.034.358	1.543.206.996
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.888.802.386	5.295.782.175
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	19.402.491.496	14.661.620.023
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	111.971.289.331	125.662.952.157
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		381.811.304.318	368.983.813.384
220	I. Tài sản cố định		222.275.924.884	189.132.716.647
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	49.883.894.563	34.467.870.371
222	Nguyên giá		77.940.611.438	56.734.884.680
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(28.056.716.875)	(22.267.014.309)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	16.751.974.733	17.212.314.762
228	Nguyên giá		17.480.000.000	17.480.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(728.025.267)	(267.685.238)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	155.640.055.588	137.452.531.514
240	II. Bất động sản đầu tư	15	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	17	123.894.287.850	139.858.751.027
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	113.854.655.094	115.114.729.408
258	2. Đầu tư dài hạn khác	17.2	16.978.305.620	25.261.405.620
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(6.938.672.864)	(517.384.001)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		23.795.466.131	23.791.829.240
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	20.342.466.131	23.791.829.240
268	2. Tài sản dài hạn khác		3.453.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.385.159.947.112	2.323.113.116.788

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		3.076.529.928.080	1.991.942.174.866
310	I. Nợ ngắn hạn		2.718.895.531.782	1.616.741.581.036
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	852.984.425.271	272.287.096.287
312	2. Phải trả người bán	20	575.915.572.081	427.650.283.817
313	3. Người mua trả tiền trước	21	1.122.323.690.388	669.141.626.831
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	33.411.694.249	46.969.183.575
315	5. Phải trả người lao động		5.146.646.526	8.330.016.531
316	6. Chi phí phải trả	23	96.677.858.817	136.674.494.275
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	27.770.169.810	52.639.908.189
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.665.474.640	3.048.971.531
330	II. Nợ dài hạn		357.634.396.298	375.200.593.830
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	345.059.943.143	361.298.117.121
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	409.000.000	1.658.000.000
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	27	12.165.453.155	12.244.476.709
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		288.654.126.011	309.285.631.390
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	288.654.126.011	309.285.631.390
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
414	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		18.060.344.150	18.060.344.150
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		941.659.356	941.659.356
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.796.179.807	2.971.570.444
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.117.133.652	23.573.248.394
500	C. LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG THIỂU SỐ	29	19.975.893.021	21.885.310.532
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.385.159.947.112	2.323.113.116.788

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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	522.619.643.597	818.413.115.289
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	-	(3.900.008.028)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	522.619.643.597	814.513.107.261
11	4. Giá vốn hàng hóa và dịch vụ cung cấp	31	(439.272.939.363)	(639.274.554.157)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		83.346.704.234	175.238.553.104
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	16.978.516.575	25.387.856.640
22	7. Chi phí tài chính	32	(37.636.520.371)	(88.043.500.246)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(38.508.488.165)	(49.893.377.438)
24	8. Chi phí bán hàng		(2.088.089.149)	(873.091.242)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(43.541.506.929)	(27.346.312.686)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		17.059.104.360	84.363.505.570
31	11. Thu nhập khác	33	7.260.698.470	3.002.825.617
32	12. Chi phí khác	33	(2.923.703.811)	(1.666.791.538)
40	13. Lợi nhuận khác	33	4.336.994.659	1.336.034.079
41	14. Phần (lỗ)/lãi từ công ty liên kết	17.1	(1.260.074.314)	1.370.216.965
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		20.136.024.705	87.069.756.614
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(9.839.361.786)	(29.289.486.496)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		10.296.662.919	57.780.270.118
61	Trong đó:			
	Lợi ích của các cổ đông thiểu số	29	(671.777.511)	(907.189.468)
62	Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ	28.1	10.968.440.430	58.687.459.586
70	18. Lãi trên cổ phiếu	37		
	- Lãi cơ bản		416	2.464
	- Lãi suy giảm		416	2.464

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 HỢP NHẤT
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	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		20.136.024.705	87.069.756.614
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	12,	7.164.123.662	5.063.668.728
03	Thay đổi số dư các khoản dự phòng	13, 15	6.138.619.410	37.744.732.745
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	30.3	(16.978.516.575)	(25.310.699.411)
	Lãi từ thanh lý tài sản	33	(739.498.755)	(183.121.018)
06	Chi phí lãi vay	32	38.508.488.165	49.893.377.438
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		54.229.240.612	154.277.715.096
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		19.318.598.569	(323.611.268.154)
10	Tăng hàng tồn kho		(398.785.893.291)	(441.634.726.428)
11	Tăng các khoản phải trả		455.292.872.380	767.956.845.149
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		4.684.535.747	(16.707.881.794)
13	Tiền lãi vay đã trả		(60.134.203.262)	(50.266.236.418)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.1	(20.205.242.262)	(11.897.627.156)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(61.000.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		54.399.908.493	17.116.820.295
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(21.273.266.333)	(100.866.990.715)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		776.670.000	195.454.545
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(6.543.150.000)	(61.402.831.760)
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		10.967.951.995	13.306.466.821
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		29.104.228.662	(108.986.651.003)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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, dài hạn nhận được		1.080.277.486.582	284.795.954.586
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(500.829.157.598)	(229.295.759.463)
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		619.743.109.384	116.239.004.169
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		703.247.246.539	24.369.173.461
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		130.292.542.666	105.923.369.205
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	833.539.789.205	130.292.542.666

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 HỢP NHẤT

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:

<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 phòng 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần CTX số 1 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 1 ngày 9 tháng 11 năm 2011 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 con này 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 lần thứ nhất 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 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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con 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 khác 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).

Bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tổng Công ty (Công ty mẹ) và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Tổng Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 số 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 và các công ty con đã sử dụng trong năm trước để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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 hợp nhất.	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 hợp nhất 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 hợp nhất.	- 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 hợp nhất. - 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 hợp nhất. 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 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất của năm hiện hành 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 hợp nhất như được trình bày trong Thuyết minh số 41 và Thuyết minh số 42.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 và các công ty con 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 hợp nhất. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất hoặc kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con vì Tổng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 và các công ty con dự kiến không 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 sản xuất kinh doanh 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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất.

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 thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 và các công ty con là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tổng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn của các cổ đông khác vào các công ty con của Tổng Công ty được ghi nhận là tài sản cố định vô hình với nguyên giá được xác định dựa trên thỏa thuận góp vốn giữa các cổ đông.

3.8 Khấu hao và khấu trừ

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	47 năm
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

3.9 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 và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất trong năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

3.10 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 và các công ty con.

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.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và mua tài sản

Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Mua tài sản

Tổng Công ty mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Tổng Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua. Cụ thể hơn, Tổng Công ty sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận.

Tổng Công ty đã đánh giá các công ty con, bao gồm Công ty TNHH Đầu tư C.T.L, Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm, Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang, Công ty Cổ phần Indochina và Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu, chưa có các hoạt động sản xuất kinh doanh và các quy trình quan trọng theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh, và do đó, chưa đáp ứng điều kiện là một hoạt động kinh doanh tại ngày mua. Vì vậy, Tổng Công ty đã hạch toán các giao dịch mua các công ty con này là giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả, thay vì là giao dịch hợp nhất kinh doanh như đã được phản ánh trên các báo cáo tài chính hợp nhất của các năm trước. Tổng Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố các báo cáo tài chính hợp nhất của các năm trước đối với các giao dịch mua các công ty con này kể từ ngày mua như được trình bày tại Thuyết minh số 39.

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. 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.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tổng Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 hợp nhất.

3.14 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 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 và các công ty con 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.

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tổng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3.1.1, Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất.

3.18 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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con.
- ▶ *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.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty và các công ty con 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 điều kiện ghi nhận doanh thu nói 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 hợp nhất 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.

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 và các công ty con 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 bắt buộc dành cho các mục đích công cộng, chi phí tư vấn, chi phí quản lý chung v.v..).

3.21 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.

3.22 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 hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành 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 và các công ty con được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tổng Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.23 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 hợp nhất, 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất, 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 hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con bao gồm các khoản vay và nợ, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

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 hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tổng Công ty và các công ty con 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	978.998.427	2.733.632.935
Tiền gửi ngân hàng	75.982.594.203	33.312.347.626
Các khoản tương đương tiền (*)	756.578.196.575	94.246.562.105
TỔNG CỘNG	833.539.789.205	130.292.542.666

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng, với lãi suất trung bình từ 8% - 9%/năm.

Một số khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng 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 19);
- ▶ 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 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Thăng Long (SHB Thăng Long) theo Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá kiêm 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; và
- ▶ Khoản tiền gửi 176.000.000.000 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 tại SHB Thăng Long theo Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá kiêm khế ước nhận nợ số 556/2012/HĐTDNH-CN/SHB.TL ngày 28 tháng 12 năm 2012 ký bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina và SHB Thăng Long.

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i> <i>(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 36)	21.387.866.836	22.073.782.106
TỔNG CỘNG	35.108.999.199	67.364.547.313
Dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	(10.539.485.363)	(20.751.583.207)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp theo)

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

	<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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng		534.980.362.541		581.711.060.357
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)		19.439.512.970		19.583.106.357
TỔNG CỘNG		554.419.875.511		601.294.166.714
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(12.173.181.116)		(2.275.752.725)

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

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 (*)	209.814.591.352	191.445.780.274
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	113.868.151.030	109.142.900.261
TỔNG CỘNG	323.682.742.382	300.588.680.535

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)
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 Đồng Đô	1.617.500.000	3.617.500.000
Phải thu khác	5.722.265.718	3.675.013.361
TỔNG CỘNG	19.324.764.718	9.792.513.361
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>17.707.264.718</i>	<i>5.860.806.541</i>
<i>Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>1.617.500.000</i>	<i>3.931.706.820</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 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 đã thực hiện trong năm 2011 và năm 2012.

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.118.042.115.751	716.832.197.877
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản (i)</i>	<i>1.069.982.166.264</i>	<i>667.801.178.598</i>
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng (ii)</i>	<i>48.059.949.487</i>	<i>49.031.019.279</i>
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	1.370.837.936	3.728.882.638
Hàng hóa	33.567.000	99.546.881
TỔNG CỘNG	1.119.446.520.687	720.660.627.396

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Dự án Toà nhà Văn phòng PVI	467.742.971.299	167.630.945.268
Dự án Toà nhà Tây Hồ Park View (*)	148.459.762.822	143.332.636.180
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 - Khu Đô thị mới Hà Nội	85.719.311.412	84.288.487.953
Dự án Champa Legend Resort & Spa	89.521.333.678	87.642.973.399
Dự án Toà nhà hỗn hợp Constrexim Complex	81.431.598.007	11.693.360
Dự án xây dựng Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	71.097.047.005	60.613.031.792
Khu du lịch sinh thái biển cao cấp tại tỉnh Quảng Nam (Thuyết minh số 7)	23.312.683.091	-
Các dự án khác	4.648.840.369	953.947.999
TỔNG CỘNG	1.069.982.166.264	667.801.178.598

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp theo):

(*) Bao gồm trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View là quyền thuê lô đất 2.758 m² được sử dụng để phát triển Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View của Công ty TNHH Đầu tư C.T.L, một công ty con của Tổng Công ty, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 493800 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 3 năm 2007. Quyền thuê này có giá trị là 31.717.000.000 đồng Việt Nam và là phần vốn góp của Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp, một cổ đông cũ của Công ty TNHH Đầu tư C.T.L. Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Văn bản số 5035/UBND-XD chấp thuận về nguyên tắc cho Công ty TNHH Đầu tư C.T.L điều chỉnh công năng của Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View thành công trình nhà ở trung và cao cấp và các công trình phụ trợ. Theo đó, quyền sử dụng của lô đất nêu trên được chuyển đổi thành quyền sử dụng đất lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 493800.

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3.12 và Thuyết minh số 39, trong năm 2012, Tổng Công ty đã đánh giá lại việc mua Công ty TNHH Đầu tư C.T.L và Công ty Cổ phần Sum Lâm (được thực hiện trong năm 2009) và kết luận đây là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả, trong đó có tài sản là quyền thuê đất và các chi phí phát triển đất của Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View và Dự án Champa Legend Resort & Spa tại ngày mua. Do đó, giá phí mua các công ty con này đã được phân bổ vào tài sản là quyền thuê đất và chi phí phát triển đất của Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View và Dự án Champa Legend Resort & Spa với số tiền tương ứng là 59.283.000.000 đồng Việt Nam và 16.583.385.000 đồng Việt Nam.

- (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>
Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị xây dựng 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 nhiệt điện Nghi Sơn 1:Nhà máy nhiệt điện	3.283.061.310	6.729.910.712
Công trình 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
Nhà máy Xử lý nước thải Hạ Long	-	3.535.104.254
Xây dựng bãi chôn lấp mới tại Lương Hòa	-	2.530.173.912
Hệ thống thoát nước và cống bao thành phố Phan Thiết	-	622.301.043
Công trình Fujita Kingjim	-	2.696.802.351
Cao ốc Sài Gòn Mainsion	-	3.484.117.465
Các công trình khác	10.731.610.557	12.864.496.598
TỔNG CỘNG	48.059.949.487	49.031.019.279

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

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN 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 cho hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	19.311.243.237	14.661.620.023
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	87.850.909	-
Các khoản khác phải thu Nhà nước	3.397.350	-
TỔNG CỘNG	19.402.491.496	14.661.620.023

(*) Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản được tạm tính của Dự án Tòa 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	56.644.050.102	41.462.625.352
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản đang triển khai	55.164.980.862	84.067.544.605
Các tài sản ngắn hạn khác	162.258.367	132.782.200
TỔNG CỘNG	111.971.289.331	125.662.952.157

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	23.795.740.746	15.667.542.695	13.991.552.922	2.550.796.721	729.251.596	56.734.884.680
Tăng trong năm	-	32.363.636	900.618.182	405.648.308	-	1.338.630.126
Đầu tư XD CB hoàn thành	874.290.000	-	-	-	-	874.290.000
Tăng khác (*)	21.804.130.123	-	-	-	-	21.804.130.123
Thanh lý, nhượng bán	(54.584.321)	-	(1.707.107.707)	(1.049.631.463)	-	(2.811.323.491)
Số cuối năm	46.419.576.548	15.699.906.331	13.185.063.397	1.906.813.566	729.251.596	77.940.611.438
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	148.035.866	759.143.472	222.410.076	729.251.596	1.858.841.010
Giá trị hao mòn:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	6.389.138.668	6.952.728.882	6.374.579.835	1.821.315.328	729.251.596	22.267.014.309
Khấu hao trong năm	1.902.927.421	1.751.068.502	1.535.072.446	384.396.399	-	5.573.464.768
Tăng khác (*)	2.933.551.068	-	17.376.838	5.377.135	-	2.956.305.041
Thanh lý, nhượng bán	(54.584.321)	-	(1.707.107.707)	(978.375.215)	-	(2.740.067.243)
Số cuối năm	11.171.032.836	8.703.797.384	6.219.921.412	1.232.713.647	729.251.596	28.056.716.875
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	17.406.602.078	8.714.813.813	7.616.973.087	729.481.393	-	34.467.870.371
Số cuối năm	35.248.543.712	6.996.108.947	6.965.141.985	674.099.919	-	49.883.894.563
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp	-	2.686.688.895	874.022.924	-	-	3.560.711.819

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

(*) 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 tăng 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.

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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	17.280.000.000	200.000.000	17.480.000.000
Số cuối năm	17.280.000.000	200.000.000	17.480.000.000
Giá trị hao mòn:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	267.685.238	-	267.685.238
Hao mòn trong năm	320.340.029	140.000.000	460.340.029
Số cuối năm	588.025.267	140.000.000	728.025.267
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	17.012.314.762	200.000.000	17.212.314.762
Số cuối năm	16.691.974.733	60.000.000	16.751.974.733

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất bao gồm:

- ▶ Quyền thuê lô đất 7.102 m² sử dụng cho Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần Indochina, một công ty con của Tổng Công ty, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân tỉnh Lào Cai cấp ngày 4 tháng 8 năm 2011 với thời hạn thuê là 47 năm đến hết ngày 30 tháng 10 năm 2058. Quyền thuê này có nguyên giá là 15.280.000.000 đồng Việt Nam và là phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đông Dương, một cổ đông cũ của Công ty Cổ phần Indochina.
- ▶ Quyền sử dụng đất lâu dài đối với lô đất 150 m² được sử dụng để phát triển Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần Indochina theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Lào Cai cấp ngày 4 tháng 8 năm 2011. Quyền sử dụng đất này có nguyên giá là 2 tỷ đồng Việt Nam và là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Công ty Cổ phần Indochina.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Dự án Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort (*)	43.633.099.435	29.289.739.173
Dự án Công trình thủy điện La Ngâu (*)	41.973.955.238	39.576.385.476
Dự án Tòa nhà Nha Trang Complex	26.842.096.020	26.508.041.752
Dự án Trung tâm thương mại Kim Thành (*)	17.813.963.076	17.773.245.844
Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa (*)	12.046.432.408	11.640.541.468
Dự án Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa (*)	13.137.401.771	12.449.744.900
Các công trình khác	193.107.640	214.832.901
TỔNG CỘNG	155.640.055.588	137.452.531.514

(*) Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3.12 và Thuyết minh số 39, trong năm, Tổng Công ty đã đánh giá lại các giao dịch mua Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu và Công ty Cổ phần Sum Lâm (được thực hiện trong năm 2009) và Công ty Cổ phần Indochina (được thực hiện trong năm 2011), và kết luận đây là các giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả, trong đó có tài sản là chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng của các dự án bất động sản/thủy điện đang được các công ty này thực hiện tại ngày mua. Do đó, giá phí mua các công ty con này được phân bổ vào các tài sản là chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bất động sản/thủy điện do các công ty con này đang thực hiện tại ngày mua, bao gồm: Dự án Công trình Thủy điện La Ngâu (của Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu), Dự án Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa (của Công ty Cổ phần Sum Lâm) và nhóm các dự án Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort, Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa và Trung tâm thương mại Kim Thành (của Công ty Cổ phần Indochina) với số tiền tương ứng là 4.141.999.999 đồng Việt Nam, 8.929.515.000 đồng Việt Nam và 33.000.000.000 đồng Việt Nam.

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Nhà cửa</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng (Trình bày lại)</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	17.202.517.666	2.811.090.783	20.013.608.449
Tăng trong năm	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.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là khoảng 46 tỷ 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/HN

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Đầu tư vào công ty liên kết	113.854.655.094	115.114.729.408
Đầu tư dài hạn khác	16.978.305.620	25.261.405.620
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(6.938.672.864)	(517.384.001)
TỔNG CỘNG	123.894.287.850	139.858.751.027

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị đầu tư		Phản lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua		Giá trị còn lại		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết trong năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000	480.928.452	3.895.793	484.824.245	1.484.824.245	1.480.928.452
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	2.000.000.000	2.000.000.000	747.382.371	194.265.798	941.648.169	2.941.648.169	2.747.382.371
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	2.700.000.000	2.700.000.000	(1.147.210.115)	255.818.345	(891.391.769)	1.808.608.231	1.552.789.886
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	1.800.000.000	1.800.000.000	478.969.682	(9.169.868)	469.799.814	2.269.799.814	2.278.969.682
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	1.200.000.000	1.200.000.000	-	8.916.318	8.916.318	1.208.916.318	1.200.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	5.000.000.000	672.190.631	15.499.177	687.689.809	5.687.689.809	5.672.190.631
Công ty Cổ phần Constrexim TDC - Sài Gòn	7.560.000.000	7.560.000.000	4.176.673.167	165.614.750	4.342.287.917	11.902.287.917	11.736.673.167
Công ty Cổ phần Constrexim Tân Long	18.433.412.413	18.433.412.413	(16.845.379.169)	(1.588.033.244)	(18.433.412.413)	-	1.588.033.244
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	8.129.410.000	8.129.410.000	(8.129.410.000)	-	(8.129.410.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	3.000.000.000	272.108.023	(11.336.830)	260.771.193	3.260.771.193	3.272.108.023
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	1.000.000.000	320.653.953	(295.544.553)	25.109.398	1.025.109.398	1.320.653.952
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	82.265.000.000	82.265.000.000	-	-	-	82.265.000.000	82.265.000.000
TỔNG CỘNG	134.087.822.413	134.087.822.413	(18.973.093.005)	(1.260.074.314)	(20.233.167.319)	113.854.655.094	115.114.729.408

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VND

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
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.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Công cụ, dụng cụ	5.625.823.583	10.599.248.894
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	4.249.149.123	1.301.680.074
TỔNG CỘNG	20.342.466.131	23.791.829.240

(*) 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 Tổng 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 28.1).

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

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Vay ngắn hạn	852.164.425.271	271.223.096.287
Trong đó:		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (*)	851.344.425.271	261.840.017.567
Vay ngắn hạn từ cá nhân	820.000.000	9.383.078.720
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 26)	820.000.000	1.064.000.000
TỔNG CỘNG	852.984.425.271	272.287.096.287

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

	Đơn vị tính: VNĐ			
Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) – Chi nhánh Long Biên	100.000.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2013	8%/năm	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị tương đương (Thuyết minh số 4)
Ngân hàng TMCP 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.	Lãi suất trong năm 2012 của các khế ước từ 8%/năm đến 12%/năm	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) – Chi nhánh Thăng Long	176.000.000.000	28 tháng 1 năm 2013	8%/năm	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị tương đương của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina (Thuyết minh số 4)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) – Chi nhánh Thăng Long	176.000.000.000	28 tháng 1 năm 2013	8%/năm	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị tương đương của Tổng Công ty (Thuyết minh số 4)
	851.344.425.271			

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Phải trả ngắn hạn cho người bán	281.544.562.758	156.191.049.103
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	294.371.009.323	271.459.234.714
TỔNG CỘNG	575.915.572.081	427.650.283.817

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

21. 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 (*)	1.122.323.690.388	668.358.250.683
Các bên liên quan trả tiền trước	-	783.376.148
TỔNG CỘNG	1.122.323.690.388	669.141.626.831

(*) 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.

22. 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 35.1)	33.110.929.960	37.924.098.463
Thuế thu nhập cá nhân	43.709.592	-
Thuế giá trị gia tăng (*)	22.739.970	8.227.019.300
Thuế xuất, nhập khẩu	-	504.715.046
Các khoản thuế và các khoản phải nộp khác	234.314.727	313.350.766
TỔNG CỘNG	33.411.694.249	46.969.183.575

(*) 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 đã được coi 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. 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 dựng nhà số 1&5, đường Lê Duẩn, thành phố Hồ Chí Minh	30.966.750.377	30.966.750.377
Chi phí phát triển đất, chi phí bảo trì, bảo dưỡng trích trước cho Khu Đô thị mới Yên Hòa	29.528.694.761	74.373.542.960
Tiền sử dụng đất trích trước cho Dự án khu nhà ở Mai Hương (Kim Liên)	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 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 của Công trình Tòa nhà Văn phòng PVI	-	2.973.931.823
Chi phí phải trả khác	2.295.101.970	7.110.947.998
TỔNG CỘNG	96.677.858.817	136.674.494.275

24. 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 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	6.344.292.453	5.925.385.780
TỔNG CỘNG	27.770.169.810	52.639.908.189

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

25. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	15.766.910.171	30.766.648.706
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 về cổ phần hóa cho SCIC (**)	160.164.845.753	160.164.845.035
Trợ cấp thôi việc phải trả	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.

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

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Số đầu năm</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Vay ngân hàng	1.229.000.000	2.722.000.000
TỔNG CỘNG	1.229.000.000	2.722.000.000
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	820.000.000	1.064.000.000
Vay dài hạn	409.000.000	1.658.000.000

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng bằng VNĐ được chi tiết như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng</i> <i>12 năm 2012</i> <i>VNĐ</i>	<i>Năm hạn trả</i> <i>gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i> <i>(%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm</i> <i>bảo</i>
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) – Chi nhánh Long Biên	1.229.000.000	Từ ngày 14 tháng 12 năm 2012 đến ngày 15 tháng 6 năm 2014	16,5%	Đảm bảo bằng một số tài sản cố định (Thuyết minh số 12)
	1.229.000.000			

27. 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.

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Vốn cổ phần (*)</i>	<i>Thặng dư vốn</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước							
Số đầu năm (Trình bày lại)	203.000.000.000	-	4.038.544.098	906.780.562	492.300.094	16.438.365.986	224.875.990.740
- Tăng vốn	60.538.000.000	200.809.046	-	-	-	-	60.738.809.046
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	58.687.459.586	58.687.459.586
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển và quỹ khác	-	-	14.021.800.052	34.878.794	2.479.270.350	(16.535.949.196)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(4.530.742.853)	(4.530.742.853)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(30.450.000.000)	(30.450.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(35.885.129)	(35.885.129)
Số cuối năm	263.538.000.000	200.809.046	18.060.344.150	941.659.356	2.971.570.444	23.573.248.394	309.285.631.390
Năm nay							
Số đầu năm (Trình bày lại)	263.538.000.000	200.809.046	18.060.344.150	941.659.356	2.971.570.444	23.573.248.394	309.285.631.390
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	10.968.440.430	10.968.440.430
- 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	263.538.000.000	200.809.046	18.060.344.150	941.659.356	4.796.179.807	1.117.133.652	288.654.126.011

(*) 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 thế doanh nghiệp với số tiền là 9.000.000.000 đồng Việt Nam như đã được trình bày tại Thuyết minh số 18.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>
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

28.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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	28.989.180.000	30.450.000.000
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	-

28.4 Cổ phiếu

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</i>
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
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành, được góp vốn đầy đủ và đang được lưu hành	26.353.800	26.353.800

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu. (2010: 10.000 đồng/cổ phiếu)

28.5 Quỹ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Quỹ đầu tư và phát triển	18.060.344.150	18.060.344.150
Quỹ dự phòng tài chính	941.659.356	941.659.356
Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	4.796.179.807	2.971.570.444
TỔNG CỘNG	23.798.183.313	21.973.573.950

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

29. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Đơn vị tính: VNĐ				
	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	Tổng cộng
Số đầu năm					
Vốn cổ phần đã góp	3.000.000.000	11.220.000.000	6.572.500.000	2.000.000.000	22.792.500.000
Lỗ lũy kế	(902.968.411)	-	-	(4.221.057)	(907.189.468)
	2.097.031.589	11.220.000.000	6.572.500.000	1.995.778.943	21.885.310.532
Số cuối năm					
Vốn cổ phần đã góp	1.762.360.000	11.220.000.000	6.572.500.000	2.000.000.000	21.554.860.000
Lỗ lũy kế	(1.574.873.977)	-	-	(4.093.002)	(1.578.966.979)
	187.486.023	11.220.000.000	6.572.500.000	1.995.906.998	19.975.893.021

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	522.619.643.597	818.413.115.289
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	500.162.860.311	509.536.038.716
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	262.406.174.182
Doanh thu cho thuê văn phòng, sân tennis	2.847.565.374	2.696.240.161
Doanh thu bán hàng hóa	13.581.578.569	39.173.253.551
Doanh thu khác	6.027.639.343	4.601.408.679
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(3.900.008.028)
Doanh thu thuần	522.619.643.597	814.513.107.261

30.2 Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	88.412.276.019	64.154.116.497
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	411.750.584.292	445.381.922.219
TỔNG CỘNG	500.162.860.311	509.536.038.716
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

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

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.3 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	9.885.600.158	9.413.663.250
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
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	77.157.229
TỔNG CỘNG	16.978.516.575	25.387.856.640

31. 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	486.524.997.698	501.150.801.801
Điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng (*)	(73.085.099.957)	99.335.999.942
Giá vốn hàng hóa đã bán	22.467.173.866	34.747.173.586
Giá vốn khác	3.365.867.756	4.040.578.828
TỔNG CỘNG	439.272.939.363	639.274.554.157

(*) 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 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 73 tỷ đồng Việt Nam theo giá trị quyết toán.

32. 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	38.508.488.165	10.215.826.177
Chi phí lãi tính trên các khoản phải trả SCIC	-	39.677.551.262
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư chứng khoán	1.734.179.227	405.390.062
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	131.975.781	-
(Giảm)/tăng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(3.790.808.981)	37.744.732.745
Chi phí tài chính khác	1.052.686.179	-
TỔNG CỘNG	37.636.520.371	88.043.500.246

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	7.260.698.470	3.002.825.617
Thu nhập từ thanh lý tài sản	776.670.000	217.090.909
Phí bảo lãnh, tiền điện	1.862.990.698	567.599.742
Tiền bồi thường	893.044.775	747.820.276
Hoàn nhập quỹ lương không sử dụng	2.222.769.408	-
Thu nhập khác	1.505.223.589	1.470.314.690
Chi phí khác	2.923.703.811	1.666.791.538
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	37.171.245	33.969.891
Phí bảo lãnh, tiền điện	1.862.990.698	567.599.742
Các khoản tiền phạt	-	44.760.639
Ghi giảm giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) từ thanh lý các khoản đầu tư	300.000.000	-
Chi phí khác	723.541.868	1.020.461.266
Giá trị thuần	4.336.994.659	1.336.034.079

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	57.909.126.196	90.130.336.579
Chi phí nhân công	17.692.241.991	13.081.573.638
Chi phí khấu hao và khấu trừ	7.164.123.662	5.063.668.728
Chi phí dịch vụ mua ngoài	404.343.595.847	583.598.479.756
Chi phí khác	35.429.968.116	63.663.399.630
TỔNG CỘNG	522.539.055.812	755.537.458.331

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty và các công ty con 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.

35.1 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 và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 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 thuần trước thuế	20.136.024.705	87.069.756.614
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản phạt	331.063.314	429.996.449
Chi phí cho Hội đồng Quản trị	1.672.156.000	1.343.952.000
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	715.485.296	211.218.586
Thay đổi dự phòng đầu tư không tính vào chi phí chịu thuế	(550.318.457)	5.086.180.909
Cổ tức ghi nhận vào thu nhập tài chính trong năm	(1.946.750.600)	(5.495.608.288)
Các khoản lỗ của Công ty con và công ty liên kết	4.083.934.101	1.399.045.457
Lợi nhuận chưa thực hiện	7.377.491.060	8.318.200.493
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	33.826.674.341	100.418.876.584
Trong đó:		
Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản	36.400.375.619	112.556.056.041
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	3.081.298.493	4.601.889.941
Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác	(5.654.999.771)	(16.739.069.398)
Lỗ năm trước chuyển sang	(124.226.970)	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế sau căn trừ lỗ năm trước	39.357.447.142	117.157.945.982
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm hiện hành	9.839.361.786	29.289.486.496
Thuế TNDN phải trả đầu năm	37.924.098.463	11.739.738.056
Tạm trích thuế TNDN ước tính trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản	4.578.767.280	8.730.917.733
Thuế TNDN đã trả trong năm	(20.205.242.262)	(11.897.627.156)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	821.198.148	24.981.600
Thuế TNDN phải trả cuối năm	32.958.183.415	37.887.496.729
Thuế TNDN phải trả khác	152.746.545	36.601.734
Tổng cộng thuế TNDN phải trả cuối năm	33.110.929.960	37.924.098.463
Trong đó:		
Thuế TNDN trả trước của hoạt động kinh doanh bất động sản chưa ghi nhận doanh thu	4.580.556.510	8.767.692.964
Thuế TNDN phải trả của hoạt động kinh doanh bất động sản đã ghi nhận doanh thu	28.520.783.668	28.016.426.264
Thuế TNDN phải trả của hoạt động khác	9.589.782	1.139.979.235

35.2 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tổng Công ty và các công ty con 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 các 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
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

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

Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con (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.

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

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

Ngoài các khoản cho các bên liên quan vay đã được trình bày trong Thuyết minh số 5 và các khoản phải thu cho SCIC, một cổ đông lớn của Tổng Công ty, như đã được trình bày trong Thuyết minh số 25, Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Các khoản đầu tư ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Constrexim Đồng 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 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>21.387.866.836</u>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)			
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
Công ty Cổ phần ĐTXD và XNK Cảnh Viên Constrexim	Công ty nhận vốn đầu tư	Cung cấp dịch vụ	1.559.000
Công ty Cổ phần Constrexim – Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho thuê văn phòng	897.528.840
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho thuê văn phòng	11.789.320
Công ty Cổ phần Constrexim - số 9	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.184.000
			<u>19.439.512.970</u>

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

36. 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 Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	2.632.041.558
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	26.586.626.877
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	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	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	14.936.286.919
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	123.810.141
Công ty Cổ phần Constrexim Thăng Long	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	25.005.698
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	4.593.710.000
Công ty Cổ phần Constrexim 16	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	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	30.261.411.795
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	517.265.341
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	2.348.376.991
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	54.924.562
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	1.094.972.865
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	1.343.669.653
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	5.813.870.220
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	1.694.422.772
			<u>113.868.151.030</u>

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

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

			Đơn vị tính: VNĐ
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)			
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
			1.617.500.000
Phải trả người bán (Thuyết minh số 20)			
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	(52.661.341.395)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(9.180.115.847)
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(13.301.210.505)
Công ty Constrexim Bê tông cầu kiện	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(4.948.520.840)
Công ty Constrexim số 9	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(1.891.551.433)
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(13.632.792.070)
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(5.915.558.853)
Công ty Constrexim ICC	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(658.288.901)
Công ty Constrexim CID (Tư vấn TK)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	(1.706.206.541)
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(6.300.318.418)
Constrexim Thăng Long	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(1.253.826.095)
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(2.201.324.931)
Công ty Constrexim số 16	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(3.261.505.384)
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(38.679.558.209)
Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(1.314.741.141)
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(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	(8.318.221.808)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cánh Viên	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(13.038.679.880)
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	(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	(14.311.948.333)
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu	(185.457.042)
			(294.371.009.323)

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

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

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

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty và các công ty con cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm. Tổng Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty và các công ty con (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.968.440.430	58.687.459.586
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	10.968.440.430	58.687.459.586
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.353.800	23.822.741
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	26.353.800	23.822.741

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc niên độ kế toán đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất.

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

B09-DN/HN

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các công ty con cung cấp.

Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các công ty con 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

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 và các công ty con như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ				
	Kinh doanh bất động sản	Hợp đồng xây lắp	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	-	501.078.165.509	21.541.478.088	-	522.619.643.597
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	237.774.329.287	9.535.407.568	(247.309.736.855)	-
Tổng doanh thu	-	738.852.494.796	31.076.885.656	(247.309.736.855)	522.619.643.597
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	36.400.375.619	(13.166.798.901)	(1.773.255.359)		21.460.321.359
Chi phí không phân bổ					(1.324.296.654)
Lợi nhuận thuần trước thuế					20.136.024.705
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.100.093.905)	(726.407.303)	(12.860.578)		(9.839.361.786)
Lợi nhuận thuần sau thuế					10.296.662.919
Tài sản và nợ phải trả					
Tổng tài sản					3.385.159.947.112
Tài sản bộ phận	991.709.487.412	891.431.747.500	436.524.971.772	(300.352.074.300)	2.019.314.132.384
Tài sản không phân bổ (*)					1.365.845.814.728
Tổng nợ phải trả					3.076.529.928.080
Nợ phải trả bộ phận	808.694.636.261	1.565.426.040.477	366.160.021.107	(108.656.382.746)	2.631.624.315.099
Nợ phải trả không phân bổ (*)					444.905.612.981

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.

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

39. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của năm hiện tại. Chi tiết như sau:

		Đơn vị tính: VND		
Mã số	Khoản mục	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
121	Đầu tư ngắn hạn	[1]	-	67.364.547.313
129	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	[1]	-	(20.751.583.207)
131	Phải thu khách hàng	[2]	512.178.224.605	89.115.942.109
132	Trả trước cho người bán	[2]	217.965.821.677	82.622.858.858
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn	[2]	89.199.671.278	(89.199.671.278)
135	Các khoản phải thu khác	[3]	18.464.565.757	(8.672.052.396)
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	[4]	-	(2.275.752.725)
141	Hàng tồn kho	[5]	288.869.621.215	431.791.006.181
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	[2]	1.810.739.696	(267.532.700)
152	Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ	[2]	5.410.232.155	(114.449.980)
154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	[6]	34.078.324	14.627.541.699
158	Tài sản ngắn hạn khác	[7]	40.625.138.805	85.037.813.352
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	[2]	1.802.739.565	(1.802.739.565)
221	Tài sản cố định hữu hình		68.479.500.563	(34.011.630.192)
222	Nguyên giá	[8]	93.522.035.134	(36.787.150.454)
223	Giá trị hao mòn lũy kế	[8]	(25.042.534.571)	2.775.520.262
227	Tài sản cố định vô hình		136.974.620.000	(119.762.305.238)
228	Nguyên giá	[9]	136.974.620.000	(119.494.620.000)
229	Giá trị hao mòn lũy kế	[9]	-	(267.685.238)
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	[10]	211.635.771.895	(74.183.240.381)
240	Bất động sản đầu tư		-	16.200.516.470
241	Nguyên giá	[11]	-	20.013.608.449
242	Giá trị hao mòn lũy kế	[11]	-	(3.813.091.979)
252	Đầu tư vào công ty liên kết	[12]	117.840.119.519	(2.725.390.111)
258	Đầu tư dài hạn khác	[13]	93.864.853.918	(68.603.448.298)
259	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	[13]	(21.268.967.208)	20.751.583.207
261	Chi phí trả trước dài hạn	[2]	17.693.778.927	6.098.050.313
269	Lợi thế thương mại	[14]	58.143.908.416	(58.143.908.416)
311	Vay và nợ ngắn hạn	[2]	271.223.096.287	1.064.000.000
312	Phải trả người bán	[2]	280.300.688.705	147.349.595.112
313	Người mua trả tiền trước	[15]	235.693.276.660	433.448.350.171
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	[16]	19.572.446.985	27.396.736.590
316	Chi phí phải trả	[17]	288.731.841.100	(152.057.346.825)
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]	38.004.736.729	14.635.171.460
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	[2]	3.006.629.119	42.342.412
333	Phải trả dài hạn khác	[18]	433.571.760.889	(72.273.643.768)
334	Vay và nợ dài hạn	[2]	2.722.000.000	(1.064.000.000)
336	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	[c]	2.099.899.192	(2.099.899.192)
338	Doanh thu chưa thực hiện	[2]	15.857.338.528	(3.612.861.819)
416	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	[19]	756.321.595	(756.321.595)
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	[20]	66.300.472.523	(42.727.224.129)
500	Lợi ích cổ đông thiểu số	[20]	20.839.962.808	1.045.347.724

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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	Khoản mục		Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất					
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	[21]	975.174.403.710 (156.761.288.421)		818.413.115.289
11	Giá vốn hàng hóa và dịch vụ cung cấp	[21]	826.455.174.689 (187.180.620.532)		639.274.554.157
21	Doanh thu hoạt động tài chính	[22]	25.347.272.911	40.583.729	25.387.856.640
22	Chi phí tài chính	[22]	89.206.827.379	(1.163.327.133)	88.043.500.246
24	Chi phí bán hàng	[22]	767.547.869	105.543.373	873.091.242
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	[23]	28.802.592.514	(1.456.279.828)	27.346.312.686
32	Chi phí khác	[22]	1.367.871.285	298.920.253	1.666.791.538
41	Phần lãi từ công ty liên kết	[24]	685.714.292	684.502.673	1.370.216.965
50	Tổng lợi nhuận trước thuế	[25]	53.710.194.766	33.359.561.848	87.069.756.614
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	[25]	18.691.402.933	(10.598.083.563)	(29.289.486.496)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	[25]	35.018.791.833	22.761.478.285	57.780.270.118
<i>Trong đó:</i>					
61	Lợi ích của các cổ đông thiểu số	[25]	3.115.065	(910.304.533)	(907.189.468)
62	Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ	[25]	35.015.676.768	23.671.782.818	58.687.459.586

[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 Tổng 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
- (ii) Các khoản cho vay với số tiền là 22.073.782.106 đồng Việt Nam được phân loại lại từ số dư nợ của tài khoản phải trả nhà cung cấp sang đầu tư tài chính ngắn hạn.

[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, chi phí trả trước, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, phải thu nội bộ, tài sản ngắn hạn khác, vay ngắn hạn và dài hạn, phải trả cho người bán, phải trả nội bộ, phải trả ngắn hạn khác, doanh thu chưa thực hiện và quỹ khen thưởng, phúc lợi 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 khoản mục ứng trước cho người bán;

[3] Các khoản phải thu khác được điều chỉnh giảm chủ yếu do Tổng Công ty đã phân loại một số chi phí đầu tư vào Dự án Tòa nhà văn phòng PVI từ khoản mục các khoản phải thu khác sang khoản mục hàng tồn kho.

[4] Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập bổ sung cho năm 2011 đối với các khoản phải thu phát sinh từ quá trình cổ phần hóa của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim dựa trên các đánh giá về khả năng thu hồi của các khoản phải thu này.

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

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

- [5] Hàng tồn kho tăng 431.791.006.181 đồng Việt Nam sau khi Tổng Công ty thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau:
- (i) Điều chỉnh giảm 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; Đồng thời điều chỉnh giảm hàng tồn kho một khoản là 8.318.200.493 đồng Việt Nam đối với lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ dịch vụ xây dựng Tòa nhà văn phòng PVI cung cấp bởi Công ty Cổ phần CTX số 1, là công ty con của Tổng Công ty;
 - (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 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;
 - (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];
 - (v) Như đã được trình bày trong Thuyết minh số 9, giá phí mua Công ty TNHH Đầu tư C.T.L đã được phân bổ vào các tài sản là quyền thuê đất và chi phí phát triển đất của Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View trong khoản mục hàng tồn kho với số tiền là 59.283.000.000 đồng Việt Nam;
 - (vi) Phân loại lại giá trị quyền thuê đất thuộc Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View với số tiền là 31.717.000.000 đồng Việt Nam từ tài sản cố định vô hình sang hàng tồn kho như đã được trình bày trong mục [9] (ii);
 - (vii) Phân loại lại các chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng của Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View với số tiền là 52.332.636.180 đồng Việt Nam từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho;
 - (viii) Khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang được trình bày lại cho phù hợp với kế hoạch phát triển dự án Champa Legend Resort & Spa với số tiền là 87.642.973.399 đồng Việt Nam; và
 - (ix) Một số điều chỉnh khác dựa trên các biên bản nghiệm thu, bàn giao với nhà thầu nhằm đảm bảo tính đúng năm của hàng tồn kho.
- [6] Khoản điều chỉnh tăng thuế và các khoản phải thu Nhà nước chủ yếu bao gồm khoản điều chỉnh tăng thuế TNDN tạm tính trên lợi nhuận ước tính từ Dự án PVI.
- [7] Khoản điều chỉnh tăng tài sản ngắn hạn khác chủ yếu bao gồm điều chỉnh phân loại lại các khoản tạm ứng cho các phòng, ban, xí nghiệp và đội thi công trực thuộc Tổng Công ty để thực hiện các hợp đồng xây lắp và các dự án kinh doanh bất động sản với số tiền là 84.067.544.605 đồng Việt Nam được phân loại lại từ phải thu nội bộ sang tài sản ngắn hạn khác.

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

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

[8] 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; và
- (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 dựa trên quyết toán xây dựng của công trình này.

[9] 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 vô hình với số tiền tương ứng là 119.494.620.000 đồng Việt Nam và 267.685.238 đồng Việt Nam:

- (i) Phân loại lại các chi phí phát triển đất của Dự án Trung tâm thương mại Kim Thành với số tiền là 6.956.905.238 đồng Việt Nam từ tài sản cố định vô hình sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, đồng thời ghi giảm hao mòn lũy kế của tài sản này một khoản là 267.685.238 đồng Việt Nam; và
- (ii) Trong năm 2010, Tổng Công ty đã đánh giá giao dịch mua Công ty TNHH Đầu tư C.T.L là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Do đó, Tổng Công ty đã tiến hành đánh giá giá trị hợp lý các tài sản của công ty con này và điều chỉnh tăng nguyên giá của tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất của lô đất B, khu D1, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ thuộc Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View theo giá trị hợp lý là 112.774.620.000 đồng Việt Nam dựa trên Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam phát hành ngày 10 tháng 1 năm 2011, và đồng thời hạch toán một khoản bất lợi thương mại là 21.774.620.000 đồng Việt Nam vào doanh thu hoạt động tài chính cho năm 2010.

Trong năm 2012, Tổng Công ty đã đánh giá lại giao dịch mua Công ty TNHH Đầu tư C.T.L là giao dịch mua nhóm các tài sản thay vì giao dịch hợp nhất kinh doanh tại ngày mua (như đã trình bày trong Thuyết minh số 3.12). Theo đó, Tổng Công ty đã điều chỉnh giảm giá trị quyền sử dụng đất nêu trên một khoản là 81.057.620.000 đồng Việt Nam để đưa giá trị của quyền sử dụng đất về giá trị vốn góp ban đầu là 31.717.000.000 đồng Việt Nam. Sau đó, Tổng Công ty đã phân loại lại giá trị quyền sử dụng đất này sang hàng tồn kho do lô đất có liên quan đang được sử dụng để phát triển tòa nhà căn hộ.

[10] Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được điều chỉnh giảm là 74.183.240.381 đồng Việt Nam sau khi Tổng Công ty thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau:

- (i) Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3.12, Tổng Công ty đã đánh giá lại các giao dịch mua Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu và Công ty Cổ phần Sum Lâm (được thực hiện trong năm 2009) và Công ty Cổ phần Indochina (được thực hiện trong năm 2011), và kết luận đây là các giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ tài sản, trong đó có tài sản là chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng của các dự án bất động sản/thủy điện đang được các công ty này thực hiện tại ngày mua. Do đó, giá phí mua các công ty con này được phân bổ vào các tài sản là chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bất động sản/thủy điện do các công ty con này đang thực hiện tại ngày mua với tổng số tiền tương ứng lần lượt là 46.071.514.999 đồng Việt Nam.
- (ii) Khoản phân loại chi phí phát triển dự án Champa Legend Resort & Spa sang giá trị hàng tồn kho là 88.266.074.815 đồng Việt Nam.

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

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

- [10] Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được điều chỉnh giảm là 74.183.240.381 đồng Việt Nam sau khi Tổng Công ty thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau (tiếp theo):
- (ii) Phân loại lại các chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng của Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View với số tiền là 52.332.636.180 đồng Việt Nam từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho như đã được trình bày trong mục [5] (vii); và
 - (iii) Phân loại lại các chi phí phát triển đất của Dự án Trung tâm thương mại Kim Thành như đã trình bày trong mục [9] (i) làm tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang với số tiền là 6.956.905.238 đồng Việt Nam.
- [11] Ngoài việc phân loại lại bất động sản đầu tư như đã trình bày trong [8] (ii), Tổng Công ty đã 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.
- [12] Đầu tư vào công ty liên kết được điều chỉnh giảm là 2.725.390.111 đồng Việt Nam sau khi Tổng Công ty ghi nhận thêm các khoản lỗ được chia từ các công ty liên kết trong các năm trước.
- [13] Đầu tư dài hạn khác và dự phòng đầu tư tài chính dài hạn được điều chỉnh giảm 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 vào cổ phiếu cho mục đích kinh doanh ngắn hạn như đã trình bày trong mục [1].
- [14] Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3.12, trong năm, Tổng Công ty đã đánh giá lại các giao dịch mua các công ty con là Công ty TNHH Đầu tư C.T.L, Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm, Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang, Công ty Cổ phần Indochina và Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu (đã được thực hiện trong các năm từ 2009 đến 2011) và kết luận đây là các giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, tại ngày mua. Theo đó, Tổng Công ty đã điều chỉnh giảm lợi thế thương mại đã ghi nhận trong các năm trước với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 58.143.908.416 đồng Việt Nam.
- [15] Tổng Công ty đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau làm tăng người mua trả trước một khoản là 433.448.350.171 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; và
 - (ii) Một số khoản phân loại nợ phải trả khác cho mục đích trình bày báo cáo tài chính.
- [16] 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 việc chuyển nhượng 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;
 - (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.

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

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

- [17] Công ty đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau làm giảm chi phí phải trả một khoản là 152.057.346.825 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) Ghi nhận bổ sung chi phí lãi vay trích trước cho năm 2011 với số tiền là 3.256.447.470 đồng Việt Nam; và
 - (v) Một số điều chỉnh phân loại khác cho mục đích trình bày báo cáo tài chính.
- [18] Điều chỉnh phân loại lại như đã trình bày ở mục [17] (iii) đã làm giảm phải trả dài hạn khác một khoản là 74.373.542.960 đồng Việt Nam. Đồng thời, Tổng Công ty đã thực hiện phân loại lại đối với số dư quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc sang ghi nhận tại tài khoản phải trả dài hạn khác với số tiền là 2.099.899.192 đồng Việt Nam như trình bày ở mục [c]
- [19] 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.
- [20] Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố về doanh thu và chi phí đã làm giảm lợi nhuận chưa phân phối của Tổng Công ty một khoản tương ứng là 42.727.224.129 đồng Việt Nam, và tăng lợi ích của cổ đông thiểu số là 1.045.347.724 đồng Việt Nam.
- [21] Doanh thu và giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ được điều chỉnh giảm lần lượt là 156.761.288.421 đồng Việt Nam và 187.155.871.164 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.
- [22] 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.
- [23] Chi phí quản lý doanh nghiệp được trình bày lại do điều chỉnh sai sót kế toán liên quan đến hạch toán thiếu chi phí khấu hao nhà máy gỗ Hưng Yên và chi phí phân bổ tiền thuê đất tại Phố Nối, Hưng Yên.
- [24] Lãi từ công ty liên kết được điều chỉnh một số sai sót kế toán liên quan đến việc ghi nhận lãi từ công ty liên kết.

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

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

[25] Các chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế, chi phí thuế TNDN hiện hành và lợi nhuận sau thuế được trình bày lại do ảnh hưởng của các điều chỉnh liên quan đến doanh thu và chi phí được thuyết minh từ mục [21] đến mục [24].

Theo đó, lợi ích của cổ đông thiểu số và lãi thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ cũng được điều chỉnh lại tương ứng với lợi nhuận sau thuế được trình bày lại.

Điều chỉnh lại số dư đầu năm được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Tổng Công ty cũng thực hiện điều chỉnh đối với một số số dư đầu năm được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 như sau:

Mã số	Khoản mục		Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011					
132	Trả trước cho người bán	[a]	277.275.997.444	23.312.683.091	300.588.680.535
135	Các khoản phải thu khác	[a]	33.105.196.452	(23.312.683.091)	9.792.513.361
141	Hàng tồn kho	[b]	633.017.653.997	87.642.973.399	720.660.627.396
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	[b]	225.095.504.913	(87.642.973.399)	137.452.531.514
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	[c]	37.630.867.876	9.338.315.699	46.969.183.575
333	Phải trả dài hạn khác	[d]	359.198.217.929	2.099.899.192	361.298.117.121
336	Dự phòng trợ cấp thôi việc	[d]	2.099.899.192	(2.099.899.192)	-
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	[c]	32.911.564.093	(9.338.315.699)	23.573.248.394

[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] Chỉ tiêu hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang được trình bày lại cho phù hợp với kế hoạch phát triển dự án Champa Legend Resort & Spa.

[c] Tổng Công ty đã điều chỉnh lại sai sót liên quan đến ước tính chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

[d] 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.

40. 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.

Công ty TNHH Đầu tư C.T.L, công ty con của Tổng Công ty đã cam kết một số chi phí đầu tư và xây dựng Tòa nhà Trung tâm Thương mại và chung cư cao cấp Tây Hồ Park View với số tiền là khoảng 50 tỷ đồng Việt Nam.

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

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

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.

Cam kết đầu tư

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê văn phòng phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</i>
Đến 1 năm	9.526.455.339	8.033.089.532
Trên 1 – 5 năm	46.783.142.158	25.121.004.876
TỔNG CỘNG	56.309.597.497	33.154.094.408

Các cam kết về khoản phải trả tiền thuê đất

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê đất phải trả trong tương lai của Công ty Cổ phần Indochina và Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm, hai công ty con của Tổng Công ty, như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</i>
Đến 1 năm	1.017.119.250	233.567.813
Trên 1 – 5 năm	3.737.085.000	934.271.250
Trên 5 năm	41.028.585.935	44.462.175.794
TỔNG CỘNG	45.782.790.185	45.630.014.857

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

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

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con. Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, cho vay, đầu tư cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tổng Công ty và các công ty con. Tổng Công ty và các công ty con không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con. Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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.

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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con chủ yếu liên quan đến các khoản vay và nợ có lãi suất thả nổi.

Tổng Công ty và các công ty con 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.

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 và các công ty con 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	+450	(38.365.804.137)
VNĐ	- 450	38.365.804.137
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	+630	(16.667.407.107)
VNĐ	-630	16.667.407.107

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.

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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị 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).

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

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

Rủi ro về giá hàng hóa

Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con có các khoản phải thu khách hàng từ hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp. Tổng Công ty và các công ty con quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Tổng Công ty và các công ty con có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Đối với các khách hàng lớn, Tổng Công ty và các công ty con thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con thông 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 và các công ty con thanh, quyết toán với chủ đầu tư.

Các khoản cho vay/tạm ứng

Như được trình bày tại Thuyết minh số 5 và 11, Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con theo chính sách của Tổng Công ty và các công ty con. Rủi ro tín dụng tối đa của Tổng Công ty và các công ty con đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi năm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Tổng Công ty và các công ty con nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty và các công ty con gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 các công ty con 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 và các công ty con dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

				<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	-	852.984.425.271	409.000.000	853.393.425.271
Phải trả người bán	575.915.572.081	-	-	575.915.572.081
Chi phí phải trả	96.677.858.817	-	-	96.677.858.817
Các khoản phải trả khác	27.770.169.810	-	344.198.479.393	371.968.649.203
	<u>700.363.600.708</u>	<u>852.984.425.271</u>	<u>344.607.479.393</u>	<u>1.897.955.505.372</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Các khoản vay và nợ	-	272.287.096.287	1.658.000.000	273.945.096.287
Phải trả người bán	427.650.283.817	-	-	427.650.283.817
Chi phí trích trước	136.674.494.275	-	-	136.674.494.275
Các khoản phải trả khác	52.639.908.189	-	359.198.217.929	411.838.126.118
	<u>616.964.686.281</u>	<u>272.287.096.287</u>	<u>360.856.217.929</u>	<u>1.250.108.000.497</u>

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

42. 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 hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
	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	4.171.932.363	(2.354.317.363)	35.741.565.207	(12.566.415.207)	1.817.615.000	23.175.150.000
- Cổ phiếu chưa niêm yết	9.549.200.000	(8.185.168.000)	9.549.200.000	(8.185.168.000)	1.364.032.000	1.364.032.000
Cho vay các công ty liên quan	21.387.866.836	-	22.073.782.106	-	21.387.866.836	22.073.782.106
Các khoản đầu tư dài hạn khác	16.978.305.620	(6.938.672.864)	25.261.405.620	(517.384.001)	10.039.632.756	24.744.021.619
Phải thu khách hàng	554.419.875.511	(12.173.181.116)	601.294.166.714	(2.275.752.725)	542.246.694.395	599.018.413.989
Phải thu khác	19.324.764.718	-	9.792.513.361	-	19.324.764.718	9.792.513.361
Tiền và các khoản tương đương tiền	833.539.789.205	-	130.292.542.666	-	833.539.789.205	130.292.542.666
Tổng cộng	1.459.371.734.253	(29.651.339.343)	834.005.175.674	(23.544.719.933)	1.429.720.394.910	810.460.455.741

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay và nợ	853.393.425.271	273.945.096.287	853.393.425.271	273.945.096.287
Phải trả người bán	575.915.572.081	427.650.283.817	575.915.572.081	427.650.283.817
Chi phí trích trước	96.677.858.817	136.674.494.275	96.677.858.817	136.674.494.275
Các khoản phải trả khác	371.968.649.203	411.838.126.118	371.968.649.203	411.838.126.118
Tổng cộng	1.897.955.505.372	1.250.108.000.497	1.897.955.505.372	1.250.108.000.497

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

42. 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 và các công ty con 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 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 ghi nhận bằng giá trị ghi sổ.

43. 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 của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

44. 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 các công ty con và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con 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