Signature Not Verified
Được ký bởi VŨ NGỌC NHO
Ngày ký: 08.03.2013 13:01

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG VINACONEX XUÂN MAI

(Thành lập tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 36

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG VINACONEX XUÂN MAI
Tầng 3, Tòa nhà CT2, Ngô Thì Nhậm, Hà Đông
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đoàn Châu Phong	Chủ tịch
Ông Đặng Hoàng Huy	Ủy viên
Ông Nguyễn Đức Lưu	Ủy viên
Ông Trần Trọng Diên	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Đa	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Đặng Hoàng Huy	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Thạch Cương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Liền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Ngọc Nho	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG VINACONEX XUÂN MAI

Đặng Hoàng Huy
Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 3 năm 2013

Deloitte.

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
Tầng 12A, Toà nhà Vinaconex
34 Láng Hạ, Quận Đống Đa
Hà Nội, Việt Nam
Tel : +844 6288 3568
Fax: +844 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 560 /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 02 tháng 3 năm 2013 từ trang 04 đến trang 36. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 01, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

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

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited, một công ty TNHH có trụ sở tại Anh, và mạng lưới các hãng thành viên - mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Vui lòng xem tại website www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết về cơ cấu pháp lý của Deloitte Touche Tohmatsu Limited và các hãng thành viên.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến (Tiếp theo)

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến vấn đề sau:

Báo cáo tài chính kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty tiếp tục hoạt động. Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2012 Công ty phát sinh khoản lỗ 19.236.952.376 VND, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 công nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 87.164.526.292 VND. (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 103.655.113.309 VND). Kế hoạch của Ban Lãnh đạo Công ty liên quan đến vấn đề khả năng thanh khoản này được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề không chắc chắn nêu trên.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DELOITTE VIỆT NAM
Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

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

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

Ngày 02 tháng 3 năm 2013
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lê Anh Sơn
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1961/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011 (Điều chỉnh lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**1.245.839.602.348**	**942.497.793.356**
I. Tiền	**110**	**6**	**9.921.486.807**	**40.314.746.094**
1.Tiền	111		9.921.486.807	40.314.746.094
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**20.742.407.461**	**4.000.000.000**
1. Đầu tư ngắn hạn	121	7	20.742.407.461	4.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**519.890.080.064**	**488.449.490.570**
1. Phải thu khách hàng	131	8	427.027.332.460	328.067.401.471
2. Trả trước cho người bán	132		16.478.200.377	77.401.982.484
3. Các khoản phải thu khác	135	9	86.753.096.386	92.681.579.789
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(10.368.549.159)	(9.701.473.174)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**10**	**646.392.172.470**	**373.825.581.250**
1. Hàng tồn kho	141		648.183.271.179	375.625.693.895
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.791.098.709)	(1.800.112.645)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**48.893.455.546**	**35.907.975.442**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.960.397.043	265.894.776
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		24.807.002.535	3.909.953.481
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		4.107.841.983	9.163.443.142
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	11	11.018.213.985	22.568.684.043
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**430.770.128.287**	**433.034.942.859**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	**3.855.458.709**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	381.199.000
2. Phải thu dài hạn khác	218		-	3.474.259.709
II. Tài sản cố định	**220**		**105.265.598.100**	**115.761.491.516**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	96.297.517.346	84.379.392.444
- Nguyên giá	*222*		178.256.347.046	159.935.914.841
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		(81.958.829.700)	(75.556.522.397)
2. Tài sản cố định vô hình	227		310.915.361	325.000.038
- Nguyên giá	*228*		558.500.000	582.806.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		(247.584.639)	(257.806.462)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	8.657.165.393	31.057.099.034
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**14**	**43.591.908.654**	-
- Nguyên giá	241		46.374.370.908	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.782.462.254)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**271.150.531.188**	**307.748.718.014**
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	208.168.600.000	208.168.600.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	16	163.280.313.551	147.948.716.302
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	17	(100.298.382.363)	(48.368.598.288)
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**10.762.090.345**	**5.669.274.620**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		10.762.090.345	5.669.274.620
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**1.676.609.730.635**	**1.375.532.736.215**

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 36 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011 (Điều chỉnh lại)
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**1.383.392.856.457**	**1.061.550.586.063**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.333.004.128.640**	**1.046.152.906.665**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	18	568.508.224.443	397.686.651.853
2. Phải trả người bán	312	19	378.066.111.089	271.213.860.111
3. Người mua trả tiền trước	313		95.486.142.147	214.283.428.411
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	20	103.193.046.656	8.962.051.359
5. Phải trả người lao động	315		24.765.946.526	9.933.972.665
6. Chi phí phải trả	316		12.600.357.756	35.280.864.041
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	21	149.148.878.316	105.896.795.076
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.235.421.707	2.895.283.149
II. Nợ dài hạn	**330**		**50.388.727.817**	**15.397.679.398**
1. Vay và nợ dài hạn	334	22	4.404.690.000	14.923.097.185
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	474.582.213
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	23	45.984.037.817	-
B. NGUỒN VỐN (400=410)	**400**		**293.216.874.178**	**313.982.150.152**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**24**	**293.216.874.178**	**313.982.150.152**
1. Vốn điều lệ	411		199.982.400.000	199.982.400.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		62.734.116.794	62.734.116.794
3. Cổ phiếu quỹ	414		(30.845.085)	(30.845.085)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		29.693.144.672	29.693.144.672
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.464.553.786	7.464.553.786
6. (Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(6.626.495.989)	14.138.779.985
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.676.609.730.635**	**1.375.532.736.215**

Nguyễn Thị Thu Thủy	**Vũ Anh Hiệp**	**Đặng Hoàng Huy**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 02 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2012	2011 (Điều chỉnh lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**25**	**1.137.141.571.279**	**1.321.218.683.337**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**1.137.141.571.279**	**1.321.218.683.337**
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	1.038.134.425.841	1.212.331.956.349
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**99.007.145.438**	**108.886.726.988**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	15.589.246.775	15.714.677.893
7. Chi phí tài chính	22	28	99.396.676.444	65.252.685.490
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*35.954.634.895*	*28.857.304.826*
8. Chi phí bán hàng	24		11.165.373.258	18.660.846.002
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		31.197.598.955	33.118.356.003
10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	**30**		**(27.163.256.444)**	**7.569.517.386**
11. Thu nhập khác	31		29.418.831.280	8.882.128.112
12. Chi phí khác	32		15.970.715.347	3.367.110.438
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**	29	**13.448.115.933**	**5.515.017.674**
14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(13.715.140.511)**	**13.084.535.060**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	5.521.811.865	1.973.399.109
16. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	**60**		**(19.236.952.376)**	**11.111.135.951**
17. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	(962)	1.137

Nguyễn Thị Thu Thủy	**Vũ Anh Hiệp**	**Đặng Hoàng Huy**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 02 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2012	2011 (Điều chỉnh lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	**01**	***(13.715.140.511)***	***13.084.535.060***
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	17.970.911.578	13.473.412.715
Các khoản dự phòng	03	52.113.263.911	30.545.572.301
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(18.140.680.658)	(16.683.325.836)
Chi phí lãi vay	06	35.954.634.895	28.857.304.826
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	***74.182.989.215***	***69.277.499.066***
Thay đổi các khoản phải thu	09	(33.177.360.754)	(76.889.673.429)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(321.708.907.702)	(81.415.629.497)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	184.825.466.074	115.931.622.270
Thay đổi chi phí trả trước	12	(13.787.317.992)	(4.919.820.288)
Tiền lãi vay đã trả	13	(33.294.783.371)	(27.697.576.266)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(4.876.133.787)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(3.188.185.040)	(9.038.118.247)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	***(146.148.099.570)***	***(19.627.830.178)***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(6.015.183.113)	(35.058.151.530)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	6.574.545.455	1.294.029.798
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(45.967.277.471)	(41.669.370.750)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	16.537.009.701	16.192.862.375
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(168.000.000)	(109.676.295.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	15.458.484.254
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	***(29.038.905.428)***	***(153.458.440.853)***
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của các cổ đông	31	-	48.237.440.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	616.639.940.396	642.117.502.808
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(471.846.194.685)	(542.603.022.191)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các cổ đông	36	-	(29.994.720.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	***144.793.745.711***	***117.757.200.617***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(30.393.259.287)**	**(55.329.070.414)**
Tiền tồn đầu năm	**60**	**40.314.746.094**	**95.643.816.508**
Tiền tồn cuối năm	**70**	**9.921.486.807**	**40.314.746.094**

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 36 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

- Khoản phải thu khách hàng được bù trừ với lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia với số tiền là 14.335.120.505 VND. Theo đó, nghiệp vụ này không ảnh hưởng đến biến động của tiền và một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia.

- Khoản chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thu hồi khoản đầu tư được bù trừ với khoản phải thu và phải trả với số tiền lần lượt là 8.991.930.232 VND và 7.581.410.361VND. Theo đó, nghiệp vụ này không ảnh hưởng đến biến động của tiền và các khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của các đơn vị khác và tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác.

Nguyễn Thị Thu Thủy	**Vũ Anh Hiệp**	**Đặng Hoàng Huy**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 02 tháng 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH **MẪU SỐ B 09-DN**

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai (gọi tắt là "Công ty"), tiền thân là Nhà máy Bê tông và Xây dựng Xuân Mai, được chuyển thành Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai theo Quyết định số 1434/QĐ-BXD ngày 30 tháng 10 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2004. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tây cấp ngày 04 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch XMC.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông và xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; Thi công xây dựng cầu, đường, công trình thủy lợi; Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; Kinh doanh phát triển nhà, trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước; Chuyển giao công nghệ mới, thiết bị tự động hóa trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh vận chuyển hàng hóa, vận chuyển hàng siêu trường, siêu trọng;
- Tư vấn đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Chế tạo lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị, dây chuyền công nghệ, thiết bị tự động hóa trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh xăng dầu;
- Khai thác đá;
- Thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng dây chuyền công nghệ, vật liệu xây dựng; Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại;
- Gia công, chế tạo, hoán cải phương tiện vận tải;
- Thiết kế, gia công chế tạo thiết bị nâng (không bao gồm thiết kế phương tiện vận tải);
- Khám chữa bệnh - Phòng khám đa khoa;
- Kinh doanh dược - Quầy thuốc.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng tiếng việt, đơn vị tiền tệ sử dụng là Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2012

Trong năm 2012 Công ty phát sinh khoản lỗ 19.236.952.376 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, công nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 87.164.526.292 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 103.655.113.309 VND). Khả năng thanh toán của Công ty phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh có thể thu được trong tương lai, khả năng huy động vốn từ khách hàng mua bất động sản, khả năng vay vốn từ các tổ chức kinh tế cũng như khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Kế hoạch tài chính của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này như sau:

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- Công ty đã có các khoản cam kết tín dụng của một số ngân hàng thương mại theo các hợp đồng hạn mức tín dụng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng số hạn mức tín dụng còn lại là 279.122.557.942 VND.
- Công ty cũng đang tìm các nguồn tài chính khác để có thể tự trang trải các khoản nợ khi đáo hạn.

Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện không chắc chắn nêu trên.

Báo cáo tài chính này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Tại báo cáo tài chính riêng này, khoản đầu tư vào các công ty con được trình bày theo giá gốc. Công ty lập và phát hành riêng báo cáo tài chính hợp nhất trong đó bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

Năm tài chính

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả, và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 3 năm trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Số dư phải thu (bao gồm phải thu khách hàng, trả trước cho người bán và phải thu khác trừ đi số phải trả) tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm các khoản phải thu từ ba công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 và Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng với số tiền lần lượt là 31.535.161.922 VND, 5.204.476.779 VND và 17.962.258.052 VND. Mặc dù báo cáo kiểm toán năm 2012 của ba công ty con này lưu ý tới vấn đề về khả năng tiếp tục hoạt động của các công ty này nhưng Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng khả năng thu hồi các khoản phải thu này không bị suy giảm giá trị. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng phải thu cho số dư các khoản phải thu từ ba công ty con này.

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	2012 (số năm)
Nhà cửa và vật kiến trúc	20
Máy móc và thiết bị	5 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 6
Phương tiện vận tải	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 50 năm.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư tài chính dài hạn bao gồm khoản đầu tư vào công ty con và các khoản đầu tư dài hạn khác.

Công ty con là công ty mà Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

Trong báo cáo tài chính của Công ty mẹ, khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc. Theo đó, các khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ chỉ phản ánh khoản thu nhập được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

Đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản sau đây:

- Các khoản ủy thác đầu tư theo hợp đồng ủy thác đầu tư và các khoản cho vay dài hạn được ghi nhận trên cơ sở giá gốc.

- Đầu tư dài hạn khác phản ánh các khoản vốn góp vào các công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ dưới 20% vốn điều lệ, và các khoản đầu tư khác với thời hạn lớn hơn 1 năm. Các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc trên báo cáo tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện mọi biện pháp cần thiết để thu thập các thông tin liên quan đến các khoản đầu tư tài chính dài hạn để xem xét lập dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư này. Tuy nhiên:

- Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn là khoản góp vốn vào các tổ chức kinh tế: Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính của một số tổ chức kinh tế mà Công ty góp vốn để đánh giá khả năng suy giảm giá trị; theo đó, các khoản góp vốn này được trình bày theo giá gốc. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán hiện hành.

- Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác: Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng các khoản đầu tư này không bị suy giảm giá trị. Vì vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn này. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán hiện hành.

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

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

- Công ty có khoản cho vay dài hạn với Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ với số tiền là 27.389.979.316 VND. Mặc dù báo cáo kiểm toán năm 2012 của công ty con trình bày ý kiến lưu ý người đọc báo cáo tài chính về khả năng tiếp tục hoạt động nhưng Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng khả năng thu hồi khoản cho vay này không bị suy giảm. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cho khoản cho vay này.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty chủ yếu bao gồm doanh thu từ các hoạt động sau:

- Kinh doanh các mặt hàng bê tông thương phẩm, cấu kiện bê tông;
- Xây dựng, lắp đặt cấu kiện bê tông cho các công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14, khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14, khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau: Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm và được phản ánh trên hóa đơn đã lập căn cứ vào phần việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng theo phương pháp tỷ lệ phần trăm.

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

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên trị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Giá vốn của bất động sản bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho xây dựng đất đai và chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản.

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

5. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ

Căn cứ vào báo cáo kiểm toán của Kiểm toán nhà nước ngày 6 tháng 02 năm 2013, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu so sánh của báo cáo tài chính năm 2012. Chi tiết ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số báo cáo 31/12/2011	Số liệu 31/12/2011 điều chỉnh lại	Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán		VND	VND	VND
1. Trả trước cho người bán (i)	132	175.951.452.483	77.401.982.484	(98.549.469.999)
2. Các khoản phải thu khác (i)	135	4.707.157.821	92.681.579.789	87.974.421.968
3. Hàng tồn kho (ii)	141	382.547.161.850	375.625.693.895	(6.921.467.955)
4. Đầu tư dài hạn khác (i)	258	123.828.213.184	147.948.716.302	24.120.503.118
5. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.324.713.430	5.669.274.620	344.561.190
7. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (iii)	314	6.523.308.223	8.962.051.359	2.438.743.136
8. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	107.588.587.291	105.896.795.076	(1.691.792.215)
9. Chi phí phải trả	316	34.176.319.161	35.280.864.041	1.104.544.880
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	7.388.885.713	14.138.779.985	6.749.894.272

Chỉ tiêu	Mã số	Số báo cáo 2011	Số liệu 2011 điều chỉnh lại	Chênh lệch
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (iv)	01	1.318.304.240.414	1.321.218.683.337	2.914.442.923
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp (v)	11	1.217.622.014.876	1.212.331.956.349	(5.290.058.527)
3. Chi phí bán hàng	24	18.667.660.094	18.660.846.002	(6.814.092)
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	33.630.333.840	33.118.356.003	(511.977.837)
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	-	1.973.399.109	1.973.399.109
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01	4.361.241.681	13.084.535.060	8.723.293.379
2. Biến động các khoản phải thu	09	(63.218.012.778)	(76.889.673.429)	(13.671.660.651)
3. Biến động hàng tồn kho	10	(88.370.309.188)	(81.415.629.497)	6.954.679.691
4. Biến động các khoản phải trả	11	117.560.161.762	115.931.622.270	(1.628.539.492)
5. Biến động chi phí trả trước	12	(4.542.047.361)	(4.919.820.288)	(377.772.927)

Ghi chú:

(i) Điều chỉnh do hạch toán các khoản đầu tư chưa đúng bản chất kinh tế, chủ yếu chuyển từ khoản trả trước cho người bán sang các khoản phải thu khác và đầu tư dài hạn khác.
(ii) Điều chỉnh giảm chủ yếu do chuyển khoản đầu tư khu nhà ở cán bộ công nhân viên trạm nghiền Xi măng Cẩm Phả từ tài khoản hàng tồn kho sang tài khoản đầu tư dài hạn khác.
(iii) Thuế và các khoản phải nộp tăng do bút toán điều chỉnh doanh thu, giá vốn làm tăng thu nhập chịu thuế.
(iv) Điều chỉnh do Công ty xác định thiếu doanh thu dự án liền kề Vĩnh Yên và công trình tái định cư Bình Xuyên.
(v) Điều chỉnh giảm giá vốn do kết chuyển giá vốn các dự án không hợp lý.

6. TIỀN

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tiền mặt	5.377.551.926	6.868.074.759
Tiền gửi ngân hàng	4.543.934.881	33.446.671.335
	9.921.486.807	**40.314.746.094**

7. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

Số dư đầu tư ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm 17.058.567.700 VND là số tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 vay. Mặc dù báo cáo kiểm toán năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 lưu ý tới vấn đề về khả năng hoạt động liên tục của công ty con này nhưng Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng khả năng thu hồi khoản cho vay này không bị suy giảm. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư tài chính ngắn hạn này.

8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Phải thu các bên liên quan (xem Thuyết minh số 33)	183.243.045.268	224.179.369.607
Công ty TNHH MTV Phát triển khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh	41.787.931.000	-
Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh Hai Thành	48.777.516.350	76.213.986.654
Phải thu các khách hàng khác	153.218.839.842	27.674.045.210
	427.027.332.460	**328.067.401.471**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Thuế thu nhập cá nhân	21.739.984	40.447.396
Điều chỉnh chi phí XDCB dở dang công trình Bể bơi khu TTTM	-	593.059.658
Tạm nộp thuế TNDN 2%	-	3.761.565.483
Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè (ông Trần Hoa Mai) (i)	17.500.000.000	17.500.000.000
Dự án khu đất Tân Phú, quận 9 (ông Nguyễn Công Dẫn) (ii)	41.296.500.000	41.296.500.000
Dự án khu đất xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh (ông Trần Văn Bắc) (iii)	26.425.408.000	26.425.408.000
Phải thu khác	1.509.448.402	3.064.599.252
	86.753.096.386	**92.681.579.789**

(i) Phản ánh khoản trả trước cho người bán để mua 2.500 m^2 diện tích đất nông nghiệp tại xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, trong diện tích đất này có 500 m^2 đất thuộc phần đất dự án của một công ty khác. Mặt khác, đây là đất nông nghiệp chưa được chuyển đổi nên hợp đồng chuyển nhượng chưa được cấp thẩm quyền xác nhận. Kiểm toán Nhà nước năm 2011 đã đề nghị điều chỉnh khoản trả trước này sang khoản phải thu khác.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

(ii) Phản ánh khoản trả trước cho người bán để mua 4.347 m^2 đất nông nghiệp và đất thổ cư tại lô đất 677A đường Lê Văn Việt, phường Tân Phú, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, dự án này chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang thay đổi quy hoạch tại khu vực này. Kiểm toán nhà nước năm 2011 đã đề nghị điều chỉnh khoản trả trước này sang khoản phải thu khác.

(iii) Phản ánh khoản trả trước cho người bán để mua diện tích đất nông nghiệp tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 10 năm 2009. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang quy hoạch khu đất này thuộc đất dự trữ nông nghiệp, đất hành lang an toàn bảo vệ lưới điện cao thế 110 KV mà không thuộc đất quy hoạch đô thị, do vậy đến hiện tại dự án vẫn chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý.

Ngày 20 tháng 12 năm 2012, Công ty đã ký kết hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư phát triển Lộc Thành với giá chuyển nhượng là 31 tỷ VND. Ngày 03 tháng 01 năm 2013, Công ty đã nhận được khoản đặt cọc của Thành Lộc với số tiền là 3,5 tỷ VND.

Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng cũng như tin tưởng vào khả năng thu hồi của các khoản phải thu này, và tin tưởng rằng không cần thiết phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản này.

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Nguyên liệu, vật liệu	17.249.124.440	30.551.075.757
Công cụ, dụng cụ	817.432.385	572.336.556
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	619.267.734.899	325.891.937.877
Thành phẩm	10.848.979.455	18.524.098.027
Hàng hóa	-	86.245.678
	648.183.271.179	**375.625.693.895**
Trừ: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.791.098.709)	(1.800.112.645)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	**646.392.172.470**	**373.825.581.250**

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tăng đột biến chủ yếu là do chi phí xây dựng công trình Trung tâm hành chính Hà Đông tập hợp trong năm và một số công trình khác.

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tạm ứng	10.839.385.621	22.558.392.244
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	178.828.364	10.291.799
	11.018.213.985	**22.568.684.043**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo) **MẪU SỐ B 09-DN**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2012	50.076.519.532	84.932.881.758	19.696.169.296	5.230.344.255	159.935.914.841
Mua sắm trong năm	-	5.182.720.992	736.938.350	42.717.271	5.962.376.613
Đầu tư XDCB hoàn thành	20.135.909.999	-	-	3.417.857.103	23.553.767.102
Tăng khác	2.578.820.510	198.139.000	-	-	2.776.959.510
Thanh lý, nhượng bán	(4.972.000.000)	(7.028.334.556)	(683.501.084)	(644.370.913)	(13.328.206.553)
Giảm khác		(644.464.467)	-	-	(644.464.467)
Tại ngày 31/12/2012	**67.819.250.041**	**82.640.942.727**	**19.749.606.562**	**8.046.547.716**	**178.256.347.046**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2012	17.256.910.977	51.270.016.658	4.471.461.219	2.558.133.543	75.556.522.397
Trích khấu hao trong năm	4.225.976.527	8.584.834.619	1.875.345.071	459.708.430	15.145.864.647
Thanh lý, nhượng bán	(1.574.466.690)	(5.680.783.682)	(199.471.592)	(644.370.913)	(8.099.092.877)
Giảm khác	-	(644.464.467)	-	-	(644.464.467)
Tại ngày 31/12/2012	**19.908.420.814**	**53.529.603.128**	**6.147.334.698**	**2.373.471.060**	**81.958.829.700**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2012	**47.910.829.227**	**29.111.339.599**	**13.602.271.864**	**5.673.076.656**	**96.297.517.346**
Tại ngày 31/12/2011	**32.819.608.555**	**33.662.865.100**	**15.224.708.077**	**2.672.210.712**	**84.379.392.444**

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được dùng để cầm cố, thế chấp, đặt cọc, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 33.041.209.173 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 52.377.301.708 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 với giá trị là 37.329.483.728 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 38.858.100.998 VND).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tầng 3 nhà CT2 Ngô Thì Nhậm	918.960.489	23.553.767.102
Hạ tầng khu trung tâm thương mại	7.047.265.581	6.454.205.923
Công trình sân tenis trung tâm thương mại	690.939.323	687.237.119
Máy bắn bê tông	-	361.888.890
	8.657.165.393	**31.057.099.034**

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và căn hộ cho thuê
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2012	-
Tăng trong năm	46.374.370.908
Tại ngày 31/12/2012	46.374.370.908
GÍA TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2012	-
Trích khấu hao trong năm	2.782.462.254
Tại ngày 31/12/2012	2.782.462.254
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2012	**43.591.908.654**
Tại ngày 31/12/2011	-

Bất động sản đầu tư là giá trị tầng 1 đến tầng 3 chung cư CT1 Ngô Thì Nhậm mà Công ty đang nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này và cũng không có cơ sở hợp lý để đánh giá giá trị bất động sản đầu tư này tại ngày lập báo cáo tài chính.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Vĩnh Phúc	65,00%	65,00%	Sản xuất cấu kiện bê tông và thi công xây lắp công trình
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	Hà Nội	68,52%	68,52%	Thiết kế và ép cọc
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	Hải Dương	82,24%	82,24%	Sản xuất cấu kiện bê tông, ống bê tông
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	Hà Nội	77,78%	77,78%	Vận tải
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	Hà Nội	83,53%	83,53%	Xây lắp công trình
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	Bình Dương	60,55%	60,55%	Sản xuất lắp đặt cấu kiện bê tông
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	Đà Nẵng	51,00%	51,00%	Sản xuất cấu kiện bê tông, xi măng và thi công công trình

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (Tiếp theo)

Chi tiết góp vốn vào các công ty con như sau:

Tên công ty con	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	27.940.000.000	27.940.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	18.480.000.000	18.480.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	61.325.600.000	61.325.600.000
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	17.960.000.000	17.960.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	49.963.000.000	49.963.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	25.500.000.000	25.500.000.000
	208.168.600.000	**208.168.600.000**

16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Cho vay dài hạn	**27.389.979.316**	**13.727.271.971**
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	27.389.979.316	13.727.271.971
Đầu tư chứng khoán	**5.070.746.213**	**4.902.746.213**
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	1.835.000.000	1.835.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	722.150.000	722.150.000
Công ty Đầu tư Xi măng Cẩm Phả	2.327.096.213	2.327.096.213
Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	186.500.000	18.500.000
Đầu tư dài hạn khác	**130.819.588.022**	**129.318.698.118**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nhà ở Sơn An (i)	29.970.755.000	29.970.755.000
Công ty TNHH Thương mại Hoàn Vũ Phong Phú (ii)	37.750.000.000	37.750.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành (iii)	37.477.440.000	37.477.440.000
Dự án lô 3, Nam Cầu Trần Thị Lý	-	13.327.561.999
Dự án khu nhà ở CBCNV trạm nghiền xi măng Cẩm Phả	16.629.462.790	10.792.941.119
Góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco	8.991.930.232	-
	163.280.313.551	**147.948.716.302**

(i) Phản ánh số dư khoản góp vốn đầu tư khu nhà ở cho người thu nhập thấp tại Biên Hòa - Đồng Nai. Hiện tại, dự án mới thực hiện đến tầng 3 trên tổng số 22 tầng và đã tạm dừng từ cuối năm 2011. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng vào khả năng tiếp tục thực hiện và mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai của dự án, do vậy Ban Giám đốc đánh giá và tin tưởng rằng không cần trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(ii) Phản ánh số dư khoản góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư với Công ty TNHH Thương mại Hoàn Vũ Phong Phú theo Hợp đồng góp vốn hợp tác kinh doanh và đầu tư vốn số 216/HĐKT/2009 ngày 22 tháng 9 năm 2009. Theo hợp đồng này, (a) Công ty góp vốn với Công ty TNHH Thương mại Hoàn Vũ Phong Phú để thực hiện dự án bất động sản tại đường Đình Phong Phú, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; (b) Công ty TNHH Thương mại Hoàn Vũ Phong Phú có trách nhiệm chính trong việc giải quyết các thủ tục đầu tư với chính quyền địa phương để có giấy phép xây dựng.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty TNHH Thương mại Hoàn Vũ Phong Phú vẫn đang thực hiện các thủ tục để được UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Ban Giám đốc Công ty tin tưởng vào khả năng tiếp tục thực hiện của dự án; do đó, Ban Giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng rằng không cần phải trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư góp vốn hợp tác kinh doanh này.

(iii) Phản ánh khoản góp vốn vào dự án chung cư tại phường Bình Trị Đông B, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty góp tương đương với 99% giá trị hợp đồng, đồng thời cũng là nhà thầu xây lắp cho dự án. Lợi ích cũng như rủi ro từ dự án sẽ được phân bổ theo tỷ lệ vốn góp. Hiện tại, dự án này vẫn đang hoàn thiện. Ban Giám đốc tin tưởng rằng dự án này sẽ có lợi nhuận trong tương lai gần và không cần trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần du lịch khách sạn Suối Mơ cũng như các thông tin liên quan đến dự án góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở Hemisco để xem xét và đánh giá việc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính theo quy định.

17. DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Dự phòng đầu tư vào công ty con (i)	97.971.286.150	48.035.240.232
Dự phòng đầu tư dài hạn khác	2.327.096.213	333.358.056
	100.298.382.363	**48.368.598.288**

(i) Số dư khoản mục Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm giá trị dự phòng giảm giá đầu tư vào ba công ty con của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 và Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng. Công ty trích dự phòng giảm giá đầu tư vào ba công ty con dựa vào giả định ba công ty con này tiếp tục hoạt động liên tục trong vòng mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2012. Mặc dù báo cáo kiểm toán năm 2012 của ba công ty này trình bày ý kiến lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến vấn đề về khả năng hoạt động liên tục của các công ty này nhưng Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng số dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn đã trích lập là đầy đủ để ghi giảm giá trị của các tài sản này xuống giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Vay ngắn hạn	**215.141.661.506**	**237.767.544.108**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	59.385.265.937	61.076.991.436
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc (ii)	79.889.528.683	67.294.697.328
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội (iii)	45.546.923.877	38.893.016.080
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (iv)	1.343.000.000	26.414.280.825
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) - Chi nhánh Hà Nội	-	17.026.165.190
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	12.241.775.017	16.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45	-	1.500.000.000
Vay cá nhân	16.735.167.992	7.062.393.249
Nợ dài hạn đến hạn trả	**353.366.562.937**	**159.919.107.745**
	568.508.224.443	**397.686.651.853**

(i) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2012/HĐ ngày 11 tháng 7 năm 2012 với hạn mức tín dụng là 80 tỷ VND. Thời hạn vay tối đa không quá 6 tháng và lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất của lô đất có diện tích 39.560m^2 (bao gồm các thửa 227, 229, 230 theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu B, C và khu hành chính của Công ty ngày 27 tháng 5 năm 2005) và tài sản gắn liền trên đất, toàn bộ số dư tiền gửi tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng, các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế mà Công ty là người thụ hưởng để đảm bảo cho khoản vay này.

(ii) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 09/2012/HDTD ngày 06 tháng 8 năm 2012 với hạn mức tín dụng là 80 tỷ VND. Thời hạn của Hợp đồng tín dụng là đến ngày 25 tháng 7 năm 2013, đã có công văn gia hạn đến ngày 30 tháng 6 năm 2012; thời hạn vay 9 tháng cho mỗi lần nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất 14%/năm, lãi suất được điều chỉnh 01 tháng/lần theo nguyên tắc lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 09 tháng trả lãi sau được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc vào ngày điều chỉnh lãi suất cho vay (+) biên độ tối thiểu 3,8%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay ngắn hạn do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam công bố trong từng thời kỳ. Lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất của lô đất có diện tích 140.000m^2 và nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền tại thửa đất số 350, tờ bản đồ số 09 thuộc xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A240198 để đảm bảo cho khoản vay này.

(iii) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 111.12.820.220.969.TD ngày 11 tháng 5 năm 2012 với hạn mức tín dụng là 50 tỷ VND và thời hạn giải ngân đến hết ngày 30 tháng 4 năm 2013. Thời hạn cho vay tối đa là 09 tháng cho mỗi lần nhận nợ. Lãi suất cho vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Công ty đã thế chấp hàng tồn kho luân chuyển (dầm cầu, cọc bê tông, cấu kiện công trình, gạch, ...), quyền đòi nợ từ các khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng số 05/2011/HĐXD-KTĐT ngày 28 tháng 3 năm 2011 ký với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty theo các hợp đồng bảo hiểm và tiền gửi ngân hàng (tài khoản số 8201100013007) để đảm bảo cho khoản vay.

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)

(iv) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 10.11.10.069 ngày 30 tháng 7 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 150 tỷ VND. Thời hạn hiệu lực của Hợp đồng tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn cho vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ nhưng không quá 08 tháng cho mỗi lần nhận nợ. Lãi suất cho vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi tiền vay được trả vào ngày 15 hàng tháng. Hình thức đảm bảo của khoản vay là tín chấp 100%.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan (xem Thuyết minh số 33)	221.800.783.010	190.099.647.496
Phải trả các nhà cung cấp khác	156.265.328.079	81.114.212.615
	378.066.111.089	**271.213.860.111**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	12.295.195.104	6.238.957.591
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.368.622.253	2.438.743.136
Thuế thu nhập cá nhân	391.352.973	-
Thuế nhà đất (i)	82.122.511.128	-
Các loại thuế khác	15.365.198	284.350.632
	103.193.046.656	**8.962.051.359**

(i) Chủ yếu bao gồm tiền thuế đất phải nộp liên quan đến Dự án Xuân Mai Tower.

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

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Phí bảo trì	5.356.924.418	16.592.630.500
Vay cán bộ, công nhân viên	95.671.273.632	75.034.200.594
Khoản tạm ứng theo hợp đồng cho công trình C7-C8	37.989.028.182	-
Phải trả, phải nộp về hoạt động sản xuất kinh doanh	10.131.652.084	14.269.963.982
	149.148.878.316	**105.896.795.076**

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc (i)	-	7.272.407.185
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (ii)	2.450.000.000	3.850.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội (iii)	1.954.690.000	3.800.690.000
	4.404.690.000	**14.923.097.185**

(i) Ngày 17 tháng 8 năm 2011, Công ty ký hợp đồng vay trung hạn với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc với hạn mức tín dụng là 300 tỷ VND trong đó dư Nợ cao nhất của Dự án Xây dựng Chung cư Kiến Hưng không vượt quá 170 tỷ VND dưới hình thức tín dụng thư. Khoản tín dụng này có thời hạn 20 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân là 17 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích của khoản vay là xây dựng chung cư Kiến Hưng. Lãi suất của khoản vay trong bất kỳ kỳ hạn tính lãi nào bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ tối thiểu 3,8%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay trung hạn do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam công bố trong từng thời kỳ; lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(ii) Ngày 10 tháng 9 năm 2010, Công ty ký hợp đồng vay trung hạn với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với tổng hạn mức tín dụng là 7.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất điều chỉnh vốn kinh doanh VND/ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam tương ứng với kỳ hạn điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất tối thiểu 4%/năm. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng, gốc được trả phân kỳ hàng quý, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 9 năm 2015. Khoản vay được sử dụng để đầu tư mua 02 cẩu tháp. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội bao gồm các khoản vay sau:

- Hai khoản vay trung hạn để đầu tư cho hai (02) bộ cẩu tháp chân đế với tổng hạn mức tín dụng là 7.800.000.000 VND, thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Khoản vay chịu lãi suất tại thời điểm nhận nợ từ 14,5%/năm đến 18,3%/năm, lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng.

- Khoản vay trung hạn với hạn mức tín dụng là 350 tỷ VND trong đó dư nợ cao nhất liên quan đến Dự án Tòa nhà Cao tầng hỗn hợp nhà ở, văn phòng, dịch vụ CT2 - Khu Trung tâm hành chính mới quận Hà Đông không vượt quá 150 tỷ VND, riêng Quý IV năm 2012 là 200 tỷ VND. Khoản tín dụng này có thời hạn giải ngân tối đa là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn cho vay tối đa là 12 tháng theo khế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm 24 tháng VND trả sau cộng biên độ tối thiểu 5,8%/năm; lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của lô đất 5.930 m^2 tại lô CT2 khu hành chính mới quận Hà Đông và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Trong vòng một năm	353.366.562.937	159.919.107.745
Trong năm thứ hai	3.235.550.000	3.349.754.114
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.169.140.000	11.573.343.071
	357.771.252.937	**174.842.204.930**
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn, xem Thuyết minh số 18)	(353.366.562.937)	(159.919.107.745)
Số phải trả sau 12 tháng	**4.404.690.000**	**14.923.097.185**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng tại Tòa nhà CT1, Ngô Thì Nhậm, Hà Đông.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2011	**151.744.960.000**	**62.775.944.067**	**(30.845.085)**	**29.768.711**	**20.911.319.310**	**4.792.032.254**	**54.114.274.573**	**294.337.453.830**
Tăng trong năm								
Phát hành cổ phần	48.237.440.000	-	-	-	-	-	-	48.237.440.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	11.111.135.953	11.111.135.953
Trích từ lợi nhuận	-	-	-	-	8.781.825.362	2.672.521.532	-	11.454.346.894
Tăng khác	-	-	-	107.552.753	-	-	-	107.552.753
Giảm trong năm								
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	(18.074.667.580)	(18.074.667.580)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(29.994.720.000)	(29.994.720.000)
Giảm khác	-	(41.827.273)	-	(137.321.464)	-	-	(3.017.242.961)	(3.196.391.698)
Số dư tại ngày 01/01/2012	**199.982.400.000**	**62.734.116.794**	**(30.845.085)**	**-**	**29.693.144.672**	**7.464.553.786**	**14.138.779.985**	**313.982.150.152**
Tăng trong năm								
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	(19.236.952.376)	(19.236.952.376)
Giảm trong năm								
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	(738.888.571)	(738.888.571)
Thuế TNDN tương ứng cho phần lợi nhuận nộp về của các chi nhánh	-	-	-	-	-	-	(780.712.544)	(780.712.544)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(8.722.483)	(8.722.483)
Số dư tại ngày 31/12/2012	**199.982.400.000**	**62.734.116.794**	**(30.845.085)**	**-**	**29.693.144.672**	**7.464.553.786**	**(6.626.495.989)**	**293.216.874.178**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10, vốn điều lệ của Công ty là 199.982.400.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi		Vốn đã góp tại ngày	
	VND	%	31/12/2012 (VND)	31/12/2011 (VND)
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	102.000.000.000	51	102.000.000.000	102.000.000.000
Các cổ đông khác	97.982.400.000	49	97.982.400.000	97.982.400.000
	199.982.400.000	**100**	**199.982.400.000**	**199.982.400.000**

Cổ tức và các quỹ

Theo Nghị quyết số 05/NQ/BTXM-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 5 năm 2012, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2011 với số tiền là 738.888.571 VND.

Cổ phiếu

	31/12/2012	31/12/2011
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.998.240	19.998.240
+ Cổ phiếu phổ thông	19.998.240	19.998.240
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	1.760	1.760
+ Cổ phiếu phổ thông	1.760	1.760
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.996.480	19.996.480
+ Cổ phiếu phổ thông	19.996.480	19.996.480
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2012	2011
	VND	VND
Xây lắp	382.564.461.119	158.882.064.806
Bất động sản	346.276.959.660	457.171.672.752
Sản xuất công nghiệp	388.631.243.584	701.738.390.185
Doanh thu khác	19.668.906.916	3.426.555.594
	1.137.141.571.279	**1.321.218.683.337**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2012 VND	2011 VND
Xây lắp	346.095.755.300	126.418.610.118
Bất động sản	325.668.597.353	419.214.733.864
Sản xuất công nghiệp	349.047.770.306	663.829.348.077
Giá vốn hoạt động khác	17.322.302.882	2.869.264.290
	1.038.134.425.841	**1.212.331.956.349**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2012 VND	2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.914.747.154	3.868.655.081
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	476.835.941	256.193.639
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.324.175.396	7.534.330.264
Doanh thu hoạt động tài chính khác	873.488.284	4.055.498.909
	15.589.246.775	**15.714.677.893**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2012 VND	2011 VND
Lãi tiền vay	35.954.634.895	28.857.304.826
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	51.929.784.075	28.834.509.166
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	342.267.278	2.691.845.317
Chi phí tài chính khác	11.169.990.196	4.869.026.181
	99.396.676.444	**65.252.685.490**

29. LỢI NHUẬN KHÁC

	2012 VND	2011 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	9.130.871.784	3.229.907.723
Lãi vật tư	8.054.108.568	-
Thu nhập khác	12.233.850.928	5.652.220.389
	29.418.831.280	8.882.128.112
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	5.229.113.676	1.935.877.925
Chi phí khác	10.741.601.671	1.431.232.513
	15.970.715.347	3.367.110.438
Lợi nhuận khác	**13.448.115.933**	**5.515.017.674**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2012 VND	2011 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
(Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	**(13.715.140.511)**	**13.084.535.060**
Điều chỉnh cho (lỗ)/thu nhập chịu thuế		
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	9.324.175.396	7.534.330.264
Cộng: Các khoản chi phí chịu thuế	45.126.563.367	-
(Lỗ)/Thu nhập chịu thuế	**22.087.247.460**	**5.550.204.796**
Trong đó:		25%
Thu nhập chịu thuế hoạt động bất động sản	11.128.088.325	7.893.596.436
(Lỗ)/Thu nhập chịu thuế hoạt động khác	10.959.159.135	(2.343.391.640)
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**5.521.811.865**	**1.973.399.109**

31. (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2012	2011
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(19.236.952.376)	11.111.135.951
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	19.996.480	9.769.608
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(962)	1.137

Công ty quyết định trình bày đồng thời chỉ tiêu này trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất để người đọc có thông tin đầy đủ hơn về hoạt động của Công ty mẹ nói riêng và toàn Công ty nói chung.

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 18 và 22 trừ đi tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ lỗ lũy kế).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Các khoản vay	572.912.914.443	412.609.749.038
Trừ: Tiền	(9.921.486.807)	(40.314.746.094)
Nợ thuần	562.991.427.636	372.295.002.944
Vốn chủ sở hữu	293.216.874.178	313.982.150.152
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	**1,92**	**1,19**

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền	9.921.486.807	40.314.746.094
Phải thu khách hàng và phải thu khác	503.411.879.687	414.902.966.795
Đầu tư ngắn hạn	20.742.407.461	4.000.000.000
Đầu tư dài hạn	160.953.217.338	147.615.358.246
Các khoản ký quỹ	178.828.364	10.291.799
Tổng cộng	**695.207.819.657**	**606.843.362.934**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	572.912.914.443	412.609.749.038
Phải trả người bán và phải trả khác	527.214.989.405	377.110.655.187
Chi phí phải trả	12.600.357.756	35.280.864.041
Tổng cộng	**1.112.728.261.604**	**825.001.268.266**

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

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

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	301.839.376	20.322.274.291	-	6.582.811
Đồng Euro (EUR)	1.678.936.105	-	-	-

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường (Tiếp theo)

Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ

Ban Giám đốc đánh giá sự biến động tỷ giá trong năm hiện tại không ảnh hưởng trọng yếu đến các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ còn tồn cuối năm và không làm thay đổi trọng yếu khoản lỗ trước thuế trong năm.

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ các công ty con cũng như các bên liên quan trong cùng Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu các bên liên quan như trình bày tại Thuyết minh số 33.

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
31/12/2012			
Tiền	9.921.486.807	-	9.921.486.807
Phải thu khách hàng và phải thu khác	503.411.879.687	-	503.411.879.687
Đầu tư tài chính ngắn hạn	20.742.407.461	-	20.742.407.461
Đầu tư tài chính dài hạn	-	160.953.217.338	160.953.217.338
Các khoản ký quỹ	178.828.364	-	178.828.364
Tổng cộng	**534.254.602.319**	**160.953.217.338**	**695.207.819.657**
31/12/2012			
Phải trả người bán và phải trả khác	527.214.989.405	-	527.214.989.405
Chi phí phải trả	12.600.357.756	-	12.600.357.756
Các khoản vay	568.508.224.443	4.404.690.000	572.912.914.443
Tổng cộng	**1.108.323.571.604**	**4.404.690.000**	**1.112.728.261.604**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**(574.068.969.285)**	**156.548.527.338**	**(417.520.441.947)**

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
31/12/2011			
Tiền	40.314.746.094	-	40.314.746.094
Phải thu khách hàng và phải thu khác	411.047.508.086	3.855.458.709	414.902.966.795
Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	-	147.615.358.246	147.615.358.246
Các khoản ký quỹ	10.291.799	-	10.291.799
Tổng cộng	**455.372.545.979**	**151.470.816.955**	**606.843.362.934**
31/12/2011			
Phải trả người bán và phải trả khác	377.110.655.187	-	377.110.655.187
Chi phí phải trả	35.280.864.041	-	35.280.864.041
Các khoản vay	397.686.651.853	14.923.097.185	412.609.749.038
Tổng cộng	**810.078.171.081**	**14.923.097.185**	**825.001.268.266**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**(354.705.625.102)**	**136.547.719.770**	**(218.157.905.332)**

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Ban Giám đốc vẫn tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Kế hoạch của Ban Giám đốc liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 2.

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	2012 VND	2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.644.159.461	130.969.467.636
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	-	452.742.145
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	-	3.740.036.391
Công ty Cổ phần Vinaconex 6	7.350.135.665	11.828.292.469
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	2.230.378.712	7.095.455
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	-	62.563.637
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	1.076.477.276	65.205.000
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	-	330.874.365
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Vinaconex	-	157.392.487
Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	-	118.074.334.698
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	8.576.547.337	2.273.015.564
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	1.842.848.812	1.082.790.641
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	67.168.588.883	89.516.635.159
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	15.415.108.982	17.740.184.038
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	54.650.736.018	30.841.724.626
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	22.207.222.773	32.096.422.936
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	3.996.021.422	-
Công ty Cổ phần cơ giới vận tải Vinaconex Xuân Mai	447.602.217	-
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kỹ thuật Vinaconex E&C	758.410.002	-
Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	80.432.145.206	-
	279.796.382.766	**439.238.777.247**
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	12.595.552.684	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	15.850.469.182	6.936.153.094
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	242.914.535.534	192.871.783.194
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	11.900.457.708	743.791.415
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	61.053.415.637	32.636.255.773
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	223.980.896.877	249.830.783.461
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	1.236.242.600	233.863.409
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	25.815.994.490	53.238.094.229
	595.347.564.712	**536.490.724.575**
Chi phí tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	57.526.569	237.717.297
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	4.783.685.227	1.636.501.105
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	1.618.783.154	1.042.416.667
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	8.335.480.298	5.418.533.472
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	29.933.151	288.953.906
	14.825.408.399	**8.624.122.447**

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

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

	2012	2011
	VND	VND
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	1.046.275.169	589.621.342
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	947.590.024	1.829.716.235
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	1.195.222	280.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	12.985.479	198.531.587
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	-	1.111.500.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	289.853.574	3.414.688.725
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	2.885.175.723	4.954.238.861
	5.183.075.191	**12.378.296.750**
Cổ tức nhận được		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	2.383.273.973	1.111.500.000
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	4.160.000.000	3.348.311.111
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	1.940.337.534	1.281.041.667
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	840.000.000	280.000.000
	9.323.611.507	**6.020.852.778**
Góp vốn vào đơn vị khác		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	-	12.090.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	-	22.434.600.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	-	3.985.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	-	25.500.000.000
	-	**64.009.600.000**

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Phải thu (bao gồm phải thu khách hàng, trả trước cho người bán)/phải thu khác		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	24.393.348.439	56.306.210.522
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	688.260.000	688.260.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	186.653.275	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	5.304.416.500	5.474.236.148
Công ty Cổ phần Vinaconex 6	463.676.000	53.276.500
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	450.007.490	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	47.542.000	47.542.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 16	600.007.500	600.007.500
Công ty Cổ phần VIMECO	-	47.268.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	32.026.560
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	62.557.388.762	14.107.695.998
Ban quản lý Dự án Đầu tư mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	-	3.670.065.110
Ban quản lý Dự án nước Sông Đà - Hà Nội	-	127.038.000
Ban Điều hành Dự án thủy điện Buôn Kuốp	5.434.001.559	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	5.204.476.779	733.137.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	8.955.987.072	41.398.172.321
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	1.537.197.307	1.414.683.795
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	17.883.058.052	13.129.389.610
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	2.347.393.898	18.858.183.158
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	670.692.373	40.106.139.595
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	31.535.161.922	27.386.037.790
Công ty TNHH quốc tế liên doanh Vinaconex - Taisei	12.545.891.457	-
Ban Điều hành Dự án bảo tàng Hà Nội	1.609.578.403	-
Ban Điều hành Dự án thủy điện A Vương	690.556.197	-
Ban Điều hành Dự án đường cao tốc Trung Lương	137.750.283	-
	183.243.045.268	**224.179.369.607**

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo):

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Phải trả (bao gồm phải trả người bán, người mua trả tiền trước)/Phải trả khác		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.338.297.774	-
Công ty cổ phần xây dựng số 1 (Vinaconex 1)	164.177.231	164.177.231
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	175.802.400	175.802.400
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	529.293.500	263.288.500
Công ty Cổ phần VIMECO	348.229.999	348.230.528
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	4.951.375.498	8.349.782.761
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	89.895.669.157	65.628.887.755
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	5.418.823.287	282.970.558
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	14.219.034.652	5.981.236.387
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	88.631.963.716	102.713.380.713
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	4.120.350.796	6.191.890.663
Cty Cổ phần đầu tư và kinh doanh thương mại Vinaconex	7.765.000	-
	221.800.783.010	**190.099.647.496**
Số dư các khoản vay		
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	12.241.775.017	16.500.000.000
	12.241.775.017	**18.500.000.000**
Số dư các khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	27.389.979.316	13.727.271.971
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	17.058.567.700	-
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	100.000.000	-
	44.548.547.016	**13.727.271.971**

Thu nhập của Ban Giám đốc

	2012 VND	2011 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc	1.586.556.044	2.461.024.523

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được điều chỉnh hồi tố như trình bày tại Thuyết minh số 5.

Nguyễn Thị Thu Thủy	**Vũ Anh Hiệp**	**Đặng Hoàng Huy**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 02 tháng 3 năm 2013