

**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 RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013
đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 37



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 riêng Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đoàn Châu Phong	Chủ tịch
Ông Đặng Hoàng Huy	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013)
Ông Nguyễn Đức Lưu	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013)
Ông Nguyễn Văn Đa	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013)
Ông Dương Văn Mậu	Ủy viên (bỏ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013)
Ông Lò Hồng Hiệp	Ủy viên (bỏ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013)
Ông Phạm Chí Sơn	Ủy viên (bỏ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013)
Ông Trần Trọng Diên	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Dương Văn Mậu	Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2013)
Ông Đặng Hoàng Huy	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2013)
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Thạch Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Liên	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 riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. 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.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Dương Văn Mậu
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 8 năm 2013

Số: 313 /VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 thực hiện công tác soát xét bằng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 và thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính riêng") của Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 08 tháng 8 năm 2013, từ trang 05 đến trang 37. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính riêng này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Ngoại trừ các vấn đề dưới đây, chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính riêng theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính riêng không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Như trình bày tại Thuyết minh số 8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, các dự án mà Công ty đầu tư tại khu vực phía Nam vẫn chưa triển khai do các lô đất để thực hiện dự án chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý. Kiểm toán Nhà nước đã đề nghị chuyển các khoản ứng trước tiền mua đất này sang tài khoản phải thu khác. Công ty chưa trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ phải thu này. Với các thông tin được cung cấp, chúng tôi không có cơ sở để đánh giá được mức dự phòng cần thiết cũng như ảnh hưởng của vấn đề này tới báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 của Công ty.

Công ty có số dư cho vay và phải thu 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 với số tiền lần lượt là 67.717.609.867 đồng (trong đó phải thu dài hạn là 27.389.979.316 đồng), 22.028.852.948 đồng và 19.183.514.035 đồng. Kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 của ba công ty này cho thấy kết quả kinh doanh doanh cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 là lỗ và khoản mục công nợ ngắn hạn lớn hơn khoản mục tài sản ngắn hạn, dẫn đến nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của các công ty này, Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu khó đòi cần thiết cho các khoản công nợ trên. Chúng tôi không đưa ra ý kiến nhận xét về mức dự phòng cần thiết cho các khoản công nợ nêu trên cũng như ảnh hưởng của vấn đề này tới báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 của Công ty.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2013. Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, công nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 4.821.015.580 đồng, chưa tính đến ảnh hưởng của vấn đề trong các điểm ngoại trừ nêu trên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (trình bày lại) là 95.896.716.060 đồng). Kế hoạch của lãnh đạo Công ty liên quan đến khả năng thanh khoản này được trình bày tại Thuyết minh số 2. Báo cáo tài chính riêng kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của các sự kiện không chắc chắn này.



Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số
0030-2013-001-1

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

Ngày 15 tháng 8 năm 2013
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lê Anh Sơn
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số
1961-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013	31/12/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.146.563.047.274	1.245.839.602.348
I. Tiền	110	5	4.460.440.567	9.921.486.807
1. Tiền	111		4.460.440.567	9.921.486.807
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		21.721.521.590	20.742.407.461
1. Đầu tư ngắn hạn	121	6	24.989.091.900	20.742.407.461
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(3.267.570.310)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		375.252.926.853	519.890.080.064
1. Phải thu khách hàng	131	7	299.417.795.445	427.027.332.460
2. Trả trước cho người bán	132		8.258.908.341	16.478.200.377
3. Các khoản phải thu khác	135	8	78.834.619.509	86.753.096.386
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(11.258.396.442)	(10.368.549.159)
IV. Hàng tồn kho	140	9	694.929.619.103	646.392.172.470
1. Hàng tồn kho	141		696.720.717.812	648.183.271.179
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.791.098.709)	(1.791.098.709)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		50.198.539.161	48.893.455.546
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.135.998.641	8.960.397.043
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		28.001.550.449	24.807.002.535
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	4.107.841.983
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	14.060.990.071	11.018.213.985
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		419.410.151.520	430.770.128.287
I. Tài sản cố định	220		89.868.269.735	105.265.598.100
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	81.835.899.464	96.297.517.346
- Nguyên giá	222		157.791.151.395	178.256.347.046
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(75.955.251.931)	(81.958.829.700)
2. Tài sản cố định vô hình	227		294.165.367	310.915.361
- Nguyên giá	228		561.500.000	558.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(267.334.633)	(247.584.639)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	7.738.204.904	8.657.165.393
II. Bất động sản đầu tư	240	13	46.538.569.515	43.591.908.654
- Nguyên giá	241		49.795.812.387	46.374.370.908
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.257.242.872)	(2.782.462.254)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		271.150.531.188	271.150.531.188
1. Đầu tư vào công ty con	251	14	208.168.600.000	208.168.600.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	15	163.280.313.551	163.280.313.551
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	16	(100.298.382.363)	(100.298.382.363)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		11.852.781.082	10.762.090.345
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		11.852.781.082	10.762.090.345
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.565.973.198.794	1.676.609.730.635

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013	31/12/2012
				(trình bày lại)
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.263.506.775.995	1.392.125.046.225
I. Nợ ngắn hạn	310		1.151.384.062.854	1.341.736.318.408
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	17	424.369.899.878	568.508.224.443
2. Phải trả người bán	312	18	368.448.009.011	378.066.111.089
3. Người mua trả tiền trước	313		114.301.067.794	95.486.142.147
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	95.310.751.945	103.193.046.656
5. Phải trả người lao động	315		17.099.776.853	24.765.946.526
6. Chi phí phải trả	316		5.544.145.491	12.600.357.756
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	20	125.604.213.884	157.881.068.084
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		706.197.998	1.235.421.707
II. Nợ dài hạn	330		112.122.713.141	50.388.727.817
1. Vay và nợ dài hạn	334	21	60.658.054.064	4.404.690.000
2. Doanh thu chưa thực hiện	338	22	51.464.659.077	45.984.037.817
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		302.466.422.799	284.484.684.410
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	302.466.422.799	284.484.684.410
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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ lũy kế)	420		2.623.052.632	(15.358.685.757)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.565.973.198.794	1.676.609.730.635


 Trịnh Thị Chung Thủy
 Người lập biểu

Ngày 08 tháng 8 năm 2013


 Vũ Anh Hiệp
 Kế toán trưởng




 Dương Văn Mậu
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	349.991.002.797	415.272.047.195
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		349.991.002.797	415.272.047.195
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	308.331.500.121	380.400.330.470
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		41.659.502.676	34.871.716.725
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	13.698.331.988	11.733.633.467
7. Chi phí tài chính	22	28	20.312.955.878	51.196.493.927
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		17.044.672.695	20.490.678.099
8. Chi phí bán hàng	24		2.198.487.357	7.477.000.980
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		14.695.797.668	11.135.603.471
10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		18.150.593.761	(23.203.748.186)
11. Thu nhập khác	31		13.666.891.656	8.517.670.931
12. Chi phí khác	32		11.737.956.178	2.348.587.412
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	29	1.928.935.478	6.169.083.519
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		20.079.529.239	(17.034.664.667)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	2.999.799.874	902.009.024
16. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		17.079.729.365	(17.936.673.691)
17. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	31	854	(897)



Trịnh Thị Chung Thủy
 Người lập biểu



Vũ Anh Hiệp
 Kế toán trưởng





Dương Văn Mậu
 Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	01	20.079.529.239	(17.034.664.667)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	8.056.822.574	7.713.550.863
Các khoản dự phòng	03	4.157.417.593	26.339.586.704
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(14.524.374.747)	(11.694.081.367)
Chi phí lãi vay	06	17.044.672.695	20.490.678.099
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	34.814.067.354	25.815.069.632
Thay đổi các khoản phải thu	09	147.953.612.239	120.900.739.917
Thay đổi hàng tồn kho	10	(51.039.927.623)	(274.412.748.686)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(29.198.510.581)	90.772.017.720
Thay đổi chi phí trả trước	12	335.970.288	(10.321.707.681)
Tiền lãi vay đã trả	13	(20.272.786.683)	(20.588.542.272)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(1.973.399.109)	(86.859.119)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	94.125.891	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(690.023.709)	(2.053.037.235)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	80.023.128.067	(69.975.067.724)
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	(607.009.637)	(4.116.754.138)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	5.000.000.000	143.087.293
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(5.580.524.200)	(24.166.015.402)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	333.839.761	3.209.447.702
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(168.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	74.833.462	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(778.860.614)	(25.098.234.545)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	188.932.952.785	302.334.929.587
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(273.638.266.478)	(225.295.996.333)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(84.705.313.693)	77.038.933.254
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(5.461.046.240)	(18.034.369.015)
Tiền tồn đầu kỳ	60	9.921.486.807	40.314.746.094
Tiền tồn cuối kỳ	70	4.460.440.567	22.280.377.079


 Trịnh Thị Chung Thủy
 Người lập biểu


 Vũ Anh Hiệp
 Kế toán trưởng




 Dương Văn Mậu
 Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 8 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG MÃ SỐ B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 1.201 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 1.423).

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; Chuyên 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 RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

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

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2013

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, công nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 4.821.015.580 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (trình bày lại) là 95.896.716.060 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:

- 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 30 tháng 6 năm 2013, tổng số hạn mức tín dụng còn lại là 54.165.756.976 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 riêng kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của sự kiện không chắc chắn nêu trên.

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty và báo cáo tài chính của 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.

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến báo cáo tài chính riêng trong tương lai của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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 cộng 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.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn được trình bày theo giá gốc, bao gồm khoản cho vay vốn ngắn hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác.

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.

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 kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

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

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:

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 (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 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.

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 riêng, 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

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

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

- Các hợp đồng hợp tác 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 riêng.

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 riêng 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 riêng, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, 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 riêng, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, 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.
- Công ty có khoản cho vay dài hạn với Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ, công ty con của Công ty với số tiền là 27.389.979.316 VND. Mặc dù báo cáo kiểm toán năm 2012 của công ty này trình bày ý kiến lưu ý người đọc báo cáo tài chính về khả năng tiếp tục hoạt động và kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 cho thấy lỗ lũy kế của công ty con này tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 65.631.808.614 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 54.791.599.239 VND) và khoản mục nợ ngắn hạn lớn hơn khoản mục tài sản ngắn hạn là 16.661.645.983 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 85.229.209.684 VND) 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

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

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân 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 phân công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ 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.

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 thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc kỳ 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.

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán không được dùng để chia cho các cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

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

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 kỳ. 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 kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ 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 tăng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

5. TIỀN

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.106.408.652	5.377.551.926
Tiền gửi ngân hàng	3.354.031.915	4.543.934.881
	<u>4.460.440.567</u>	<u>9.921.486.807</u>

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Cho vay ngắn hạn		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45 (i)</i>	17.058.567.700	17.058.567.700
<i>Công ty Cổ phần Bê Tông Vinacorex Phan Vũ (ii)</i>	4.580.524.200	-
<i>Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar (iii)</i>	3.300.000.000	3.300.000.000
Khác	50.000.000	383.839.761
Cộng	<u>24.989.091.900</u>	<u>20.742.407.461</u>
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	(3.267.570.310)	-
	<u>21.721.521.590</u>	<u>20.742.407.461</u>

- (i) Theo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45, tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, lỗ lũy kế của công ty con là 110.456.261.154 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 100.205.623.991 VND) và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 85.656.433.101 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 77.995.633.480 VND) dẫn tới việc nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động của công ty con này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi của khoản đầu tư tài chính này và trích lập dự phòng với số tiền là 2.117.570.310 VND. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng việc trích lập dự phòng nói trên là đầy đủ và phù hợp theo quy định hiện hành.
- (ii) Mặc dù kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 của Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ cho thấy những dấu hiệu dẫn tới việc nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động của công ty con này, cụ thể: tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, lỗ lũy kế của Công ty là 65.631.808.614 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 54.791.599.239 VND) và khoản mục nợ ngắn hạn lớn hơn khoản mục tài sản ngắn hạn là 16.661.645.983 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 85.229.209.684 VND) 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.
- (iii) Phản ánh khoản tiền Công ty cho Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar vay. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi của khoản đầu tư tài chính này và trích lập dự phòng với số tiền là 1.150.000.000 VND. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng việc trích lập dự phòng nói trên là đầy đủ và phù hợp theo quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan (xem Thuyết minh số 33)	168.553.273.643	183.243.045.268
Công ty TNHH MTV Phát triển khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh	5.407.969.370	41.787.931.000
Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh Hai Thành	11.356.523.007	48.777.516.350
Phải thu các khách hàng khác	114.100.029.425	153.218.839.842
	<u>299.417.795.445</u>	<u>427.027.332.460</u>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân	55.152.985	21.739.984
Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè (Bà 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)	18.125.408.000	26.425.408.000
Phải thu khác	1.857.558.524	1.509.448.402
	<u>78.834.619.509</u>	<u>86.753.096.386</u>

(i) Phản ánh khoản trả trước cho người bán để mua 2.500 m² 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 m² 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.

(ii) Phản ánh khoản trả trước cho người bán để mua 4.347 m² 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 này cho Công ty TNHH Đầu tư phát triển Lộc Thành với giá chuyển nhượng là 31 tỷ VND. Tại ngày báo cáo này, Công ty đã nhận được khoản đặt cọc và khoản tiền thanh toán của Thành Lộc với số tiền lần lượt là 3,5 tỷ VND và 4,8 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	12.712.425.409	17.249.124.440
Công cụ, dụng cụ	664.155.098	817.432.385
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	670.805.238.221	619.267.734.899
Thành phẩm	12.538.899.084	10.848.979.455
	<u>696.720.717.812</u>	<u>648.183.271.179</u>
Trừ: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(1.791.098.709)</u>	<u>(1.791.098.709)</u>
	<u>694.929.619.103</u>	<u>646.392.172.470</u>

(i) Bao gồm trong chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là chi phí của một số dự án bất động sản đang tạm dừng thực hiện và chưa có phương án rõ ràng về việc tiếp tục thực hiện dự án trong tương lai. Cụ thể:

- Công trình tòa nhà 11 T2 - Khu chung cư Vinaconex Xuân Mai đã hoàn thiện xong phần móng năm 2012 và đang tạm dừng thực hiện do số lượng đặt cọc mua căn hộ thấp. Khả năng tiếp tục thực hiện dự án phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư và khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng cho dự án. Chi phí phát sinh của dự án (bao gồm cả chi phí chung) ghi nhận trên khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang" đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 19.434.665.443 VND.
- Công trình chung cư cho người có thu nhập thấp 19T2, thành phố Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc đã hoàn thiện xong phần móng và đang tạm dừng thực hiện. Khả năng tiếp tục thực hiện dự án phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư và khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng cho dự án. Chi phí phát sinh của dự án ghi nhận trên khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang" đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 6.367.441.754 VND.
- Dự án nhà ở tạm cư tại phường Bừ Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đang xin chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở tạm cư sang nhà ở xã hội để bàn giao cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Chi phí phát sinh của dự án ghi nhận trên khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang" đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 37.632.791.614 VND.
- Một số dự án phía Nam đang tạm dừng thực hiện do chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý. Cụ thể: Dự án chung cư tại số 677A, đường Lê Văn Việt, phường Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh; dự án chung cư cao tầng tại đường Đinh Phong Phú, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; dự án biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè. Chi phí phát sinh của các dự án ghi nhận trên khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang" đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 4.822.599.178 VND.

Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng cũng như tin tưởng vào khả năng chuyển nhượng hoặc tiếp tục thực hiện và mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai của các dự án này, do vậy Ban Giám đốc tin tưởng rằng không cần thiết phải trích lập dự phòng đối các dự án này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tạm ứng	13.962.444.930	10.839.385.621
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	98.545.141	178.828.364
	14.060.990.071	11.018.213.985

11. 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 01/01/2013	67.819.250.041	82.640.942.727	19.749.606.562	8.046.547.716	178.256.347.046
Mua sắm trong kỳ	-	535.091.455	-	53.918.182	589.009.637
Thanh lý, nhượng bán	(1.473.355.230)	(10.877.077.997)	(6.376.417.027)	-	(18.726.850.254)
Giảm khác (i)	-	(1.745.136.501)	-	(582.218.533)	(2.327.355.034)
Tại ngày 30/6/2013	66.345.894.811	70.553.819.684	13.373.189.535	7.518.247.365	157.791.151.395
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2013	19.908.420.814	53.529.603.128	6.147.334.698	2.373.471.060	81.958.829.700
Trích khấu hao trong kỳ	1.958.392.639	4.129.259.352	1.035.842.267	434.075.478	7.557.569.736
Thanh lý, nhượng bán	(802.073.493)	(7.624.217.233)	(3.399.486.594)	-	(11.825.777.320)
Giảm khác (i)	-	(1.298.816.155)	-	(436.554.030)	(1.735.370.185)
Tại ngày 30/6/2013	21.064.739.960	48.735.829.092	3.783.690.371	2.370.992.508	75.955.251.931
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 30/6/2013	45.281.154.851	21.817.990.592	9.589.499.164	5.147.254.857	81.835.899.464
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

- (i) Giảm khác phản ánh việc ghi giảm các tài sản cố định có nguyên giá dưới 30 triệu đồng tại ngày 10 tháng 6 năm 2013 theo quy định tại Thông tư 45 (xem Thuyết minh số 3)

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 30 tháng 6 năm 2013 là 23.091.593.901 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 33.041.209.173 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 30 tháng 6 năm 2013 với giá trị là 36.098.952.098 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 37.329.483.728 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Tầng 3 nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm	-	918.960.489
Hạ tầng khu trung tâm thương mại	7.047.265.581	7.047.265.581
Công trình sân tennis trung tâm thương mại	690.939.323	690.939.323
	<u>7.738.204.904</u>	<u>8.657.165.393</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>Nhà và căn hộ cho thuê</u>
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2013	46.374.370.908
Tăng trong kỳ	3.421.441.479
Tại ngày 30/6/2013	<u>49.795.812.387</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2013	2.782.462.254
Trích khấu hao trong kỳ	474.780.618
Tại ngày 30/6/2013	<u>3.257.242.872</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 30/6/2013	<u>46.538.569.515</u>
Tại ngày 31/12/2012	<u>43.591.908.654</u>

Bất động sản đầu tư là giá trị tầng 1 đến tầng 3 chung cư CT1 Ngõ Thi Nhậm, phần diện tích tầng 1 chung cư 19T3 Kiến Hưng và 19T6 Kiến Hưng 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 30 tháng 6 năm 2013 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 30 tháng 6 năm 2013 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 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

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

Tên công ty con	30/6/2013 VND	31/12/2012 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

15. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Cho vay dài hạn	27.389.979.316	27.389.979.316
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	27.389.979.316	27.389.979.316
Đầu tư chứng khoán	5.070.746.213	5.070.746.213
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	186.500.000
Đầu tư dài hạn khác	130.819.588.022	130.819.588.022
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 khu nhà ở CBCNV trạm nghiên xi măng Cẩm Phả	16.629.462.790	16.629.462.790
Góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco	8.991.930.232	8.991.930.232
	<u>163.280.313.551</u>	<u>163.280.313.551</u>

(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.

(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 30 tháng 6 năm 2013, 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 trong đương với 95% 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

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

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Dự phòng đầu tư vào công ty con (i)	97.971.286.150	97.971.286.150
Dự phòng đầu tư dài hạn khác	<u>2.327.096.213</u>	<u>2.327.096.213</u>
	<u>100.298.382.363</u>	<u>100.298.382.363</u>

(i) Số dư khoản mục Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 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, được trích lập dựa trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và dựa vào giả định ba công ty con này tiếp tục hoạt động liên tục trong vòng mười hai tháng tới kể từ 30 tháng 6 năm 2013. Mặc dù kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 của ba công ty này cho thấy kết quả kinh doanh doanh cho 6 tháng đầu năm 2013 là lỗ và khoản mục công nợ ngắn hạn lớn hơn khoản mục tài sản ngắn hạn, dẫn đến nghi ngờ về khả năng tiếp tục 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.

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Vay ngắn hạn	157.812.390.031	215.141.661.506
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	43.638.393.747	59.385.265.937
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc (ii)	79.204.743.028	79.889.528.683
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội	-	45.546.923.877
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	1.343.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	12.241.775.017	12.241.775.017
Vay cá nhân	22.727.478.239	16.735.167.992
Nợ dài hạn đến hạn trả	266.557.509.847	353.366.562.937
	<u>424.369.899.878</u>	<u>568.508.224.443</u>

(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 duy trì hạn mức tín dụng là đến ngày 30 tháng 6 năm 2013. Thời hạn vay tối đa không quá 6 tháng kể từ ngày rút vốn và lãi suất được xác định trong từng Giấy nhận nợ, 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 39.560m² (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)

- (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 duy trì hạn mức tín dụng là đến ngày 25 tháng 7 năm 2013. Thời hạn vay là 9 tháng kể từ ngày nhận nợ. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 13,2%/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 máy móc thiết bị, phương tiện giao thông, quyền sử dụng đất của lô đất có diện tích 140.000m² 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.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan (xem Thuyết minh số 32)	202.547.495.582	221.800.783.010
Phải trả các nhà cung cấp khác	165.900.513.429	156.265.328.079
	<u>368.448.009.011</u>	<u>378.066.111.089</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	14.364.010.254	12.295.195.104
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.738.650.240	8.368.622.253
Thuế thu nhập cá nhân	1.065.841.097	391.352.973
Thuế tài nguyên	859.024	-
Thuế nhà đất (i)	77.126.026.132	82.122.511.128
Các loại thuế khác	15.365.198	15.365.198
	<u>95.310.751.945</u>	<u>103.193.046.656</u>

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

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

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	(trình bày lại) VND
Phí bảo trì	13.638.481.979	5.356.924.418
Vay cán bộ, công nhân viên	62.778.193.821	95.671.273.632
Khoản tạm ứng theo hợp đồng cho công trình C7-C8	26.929.930.723	37.989.028.182
Phải trả, phải nộp khác	22.257.607.361	18.863.841.852
	<u>125.604.213.884</u>	<u>157.881.068.084</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) MÃ SỐ B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc (i)	152.835.864	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (ii)	1.750.000.000	2.450.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội (iii)	58.755.218.200	1.954.690.000
	<u>60.658.054.064</u>	<u>4.404.690.000</u>

- (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 và được gia hạn đến ngày 25 tháng 01 năm 2014 theo thỏa thuận gia hạn nợ ngày 17 tháng 4 năm 2013. 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 cầu 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 theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 138.11.820.220969TD ngày 11 tháng 7 năm 2011 bao gồm các khoản vay sau:
- Hai hợp đồng tín dụng trung hạn số 282.10.820.220969TD ngày 25 tháng 10 năm 2010 và số 29.11.820.220969TD ngày 15 tháng 02 năm 2011 nhằm đầu tư cho hai (02) bộ cầu 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.
 - Hợp đồng tín dụng trung hạn số 138.11.820.220969TD ngày 11 tháng 7 năm 2011 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 4 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, được gia hạn nợ đến ngày 07 tháng 02 năm 2015 theo Văn bản sửa đổi hợp đồng tín dụng ngày 03 tháng 4 năm 2013. Thời hạn cho vay tối đa là 12 tháng kể từ ngày giải ngân 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 m2 tại lô CT2 khu hành chính mới quận Hà Đông và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)

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

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	266.557.509.847	353.366.562.937
Trong năm thứ hai	60.658.054.064	3.235.550.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	1.169.140.000
	<u>327.215.563.911</u>	<u>357.771.252.937</u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn, xem Thuyết minh số 17)	(266.557.509.847)	(353.366.562.937)
Số phải trả sau 12 tháng	<u>60.658.054.064</u>	<u>4.404.690.000</u>

22. 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, Ngõ Thi Nhậm, Hà Đông; chung cư 19T3, 19T5 và 19T6 Kiến Hưng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ dự phòng tài chính		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ lũy kế)		Tổng cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND	
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	-		-		-		-		-		(27.969.142.144)		(27.969.142.144)	
Lỗ trong năm (trình bày lại)	-		-		-		-		-		(738.888.571)		(738.888.571)	
Giảm trong năm	-		-		-		-		-		(780.712.544)		(780.712.544)	
Trích các quỹ	-		-		-		-		-		-		-	
Thuế TNDN tương ứng cho phần lợi nhuận nộp về của các chi nhánh	-		-		-		-		-		(8.722.483)		(8.722.483)	
Giảm khác	-		-		-		-		-		-		-	
Số dư tại ngày 01/01/2013 (trình bày lại)	199.982.400.000		62.734.116.794		(30.845.085)		29.693.144.672		7.464.553.786		(15.358.685.757)		284.484.684.410	
Tăng trong kỳ	-		-		-		-		-		17.079.729.365		17.079.729.365	
Lợi nhuận trong kỳ	-		-		-		-		-		902.009.024		902.009.024	
Giảm trong năm	-		-		-		-		-		-		-	
Thuế TNDN tương ứng cho phần lợi nhuận nộp về của các chi nhánh	-		-		-		-		-		-		-	
Số dư tại ngày 30/6/2013	199.982.400.000		62.734.116.794		(30.845.085)		29.693.144.672		7.464.553.786		2.623.052.632		302.466.422.799	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11, vốn điều lệ của Công ty là 199.982.400.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, 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	%	30/6/2013 (VND)	31/12/2012 (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 11/2013/NQ/BTXM-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2013, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thống nhất không chia cổ tức và trích lập các quỹ vì kết quả kinh doanh năm 2012 lỗ.

Cổ phiếu

	30/6/2013	31/12/2012
- 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
- Số lượng cổ phiếu quỹ	1.760	1.760
+ Cổ phiếu phổ thông	1.760	1.760
- 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 phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Xây lắp	59.502.230.211	91.736.241.332
Bất động sản	216.723.411.134	174.315.409.687
Sản xuất công nghiệp	49.603.672.327	141.840.326.434
Doanh thu khác	24.161.689.125	7.380.069.742
	349.991.002.797	415.272.047.195

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) MÃ SỐ B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Xây lắp	53.328.139.872	80.868.385.354
Bất động sản	195.197.477.251	165.647.108.626
Sản xuất công nghiệp	42.166.288.617	128.547.628.747
Giá vốn hoạt động khác	17.639.594.381	5.337.207.743
	308.331.500.121	380.400.330.470

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	286.951.192.077
Chi phí nhân công	47.806.116.242
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.706.956.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.756.277.560
Chi phí khác	5.232.665.644
	378.453.208.097

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.553.765.421	2.366.892.279
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	6.057.709
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.081.500.000	9.324.175.396
Doanh thu hoạt động tài chính khác	63.066.567	36.508.083
	13.698.331.988	11.733.633.467

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Lãi tiền vay	17.044.672.695	20.490.678.099
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	3.267.570.310	28.994.037.065
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	712.873	170.788.639
Chi phí tài chính khác	-	1.540.990.124
	20.312.955.878	51.196.493.927

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

29. LỢI NHUẬN KHÁC

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	7.790.182.260	143.087.293
Lãi vật tư, lãi phải trả chậm	3.308.738.737	4.576.934.265
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.168.355.830	1.595.398.045
Thu nhập khác	1.399.614.829	2.202.251.328
	13.666.891.656	8.517.670.931
Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý	6.901.072.934	378.248.602
Chi phí ROSE	331.191.689	-
Lãi phạt chậm thanh toán	3.648.406.107	-
Phạt vi phạm thuế, khác	287.076.170	9.229.277
Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh	349.866.000	-
Chi phí khác	220.343.278	1.961.109.533
	11.737.956.178	2.348.587.412
Lợi nhuận khác	1.928.935.478	6.169.083.519

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho kỳ hiện tại		
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	20.079.529.239	(17.034.664.667)
Điều chỉnh cho thu nhập/(lỗ) chịu thuế		
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(10.081.500.000)	(9.324.175.396)
Cộng: Các khoản chi phí chịu thuế	621.942.170	109.650.278
Thu nhập/(lỗ) chịu thuế	10.619.971.409	(26.249.189.785)
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập chịu thuế hoạt động bất động sản	11.999.199.497	3.608.036.096
(Lỗ) chịu thuế hoạt động khác	(1.379.228.088)	(29.857.225.881)
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.999.799.874	902.009.024

31. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.079.729.365	(17.936.673.691)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	19.996.480	19.996.480
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	854	(897)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) MÃ SỐ B 09-DN
 Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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 17 và 21 trừ đi tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	(trình bày lại) VND
Các khoản vay	485.027.953.942	572.912.914.443
Trừ: Tiền	(4.460.440.567)	(9.921.486.807)
Nợ thuần	480.567.513.375	562.991.427.636
Vốn chủ sở hữu	302.466.422.799	284.484.684.410
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	1,59	1,98

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 và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/6/2013	31/12/2012
	VND	(trình bày lại) VND
Tài sản tài chính		
Tiền	4.460.440.567	9.921.486.807
Phải thu khách hàng và phải thu khác	366.994.018.512	503.411.879.687
Đầu tư tài chính ngắn hạn	21.721.521.590	20.742.407.461
Đầu tư tài chính dài hạn	160.953.217.338	160.953.217.338
Các khoản ký quỹ	98.545.141	178.828.364
Tổng cộng	554.227.743.148	695.207.819.657
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	485.027.953.942	572.912.914.443
Phải trả người bán và phải trả khác	485.320.033.127	527.214.989.405
Chi phí phải trả	5.544.145.491	12.600.357.756
Tổng cộng	975.892.132.560	1.112.728.261.604

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ 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 trong 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 sau khi Ban Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

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 kỳ như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	30/6/2013	31/12/2012	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	152.835.864	301.839.376	9.566.742	-
Đồng Euro (EUR)	1.317.026.693	1.678.936.105	725.592	-

Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 kỳ 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 32.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND
30/6/2013			
Tiền	4.460.440.567	-	4.460.440.567
Phải thu khách hàng và phải thu khác	366.994.018.512	-	366.994.018.512
Đầu tư tài chính ngắn hạn	21.721.521.590	-	21.721.521.590
Đầu tư tài chính dài hạn	-	160.953.217.338	160.953.217.338
Các khoản ký quỹ	98.545.141	-	98.545.141
Tổng cộng	393.274.525.810	160.953.217.338	554.227.743.148
Các khoản vay	424.369.899.878	60.658.054.064	485.027.953.942
Phải trả người bán và phải trả khác	485.320.033.127	-	485.320.033.127
Chi phí phải trả	5.544.145.491	-	5.544.145.491
Tổng cộng	915.234.078.496	60.658.054.064	975.892.132.560
Chênh lệch thanh khoản thuần	(521.959.552.686)	100.295.163.274	(421.664.389.412)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND
31/12/2012 (trình bày lại)			
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
Các khoản vay	568.508.224.443	4.404.690.000	572.912.914.443
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
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)

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Ban Giám đốc 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 kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Từ ngày 01/01/2013</u>	<u>Từ ngày 01/01/2012</u>
		<u>đến ngày 30/6/2013</u>	<u>đến ngày 30/6/2012</u>
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Chủ sở hữu	8.557.380.023	11.959.328.241
Công ty Cổ phần Vinaconex 6	Đồng chủ sở hữu	-	6.734.981.656
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Đồng chủ sở hữu	1.470.474.988	-
Ban Điều hành Dự án Thủy điện Buôn Kuốp	Đồng chủ sở hữu	171.121.780	-
Công ty TNHH quốc tế liên doanh Vinaconex - Taisei	Đồng chủ sở hữu	6.510.677.960	-
Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Đồng chủ sở hữu	-	23.713.689.117
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	Công ty con	225.926.736	416.203.769
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	15.148.638.480	34.086.292.206
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	5.004.513.786	5.086.138.840
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con	5.729.597.948	26.936.263.884
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	Công ty con	7.381.818	10.222.524.080
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty con	-	9.388.963.383
Công ty Cổ phần cơ giới vận tải Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	139.183.636	132.854.166
		42.964.897.155	128.677.239.342
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	Công ty con	15.083.853.903	6.179.611.281
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	74.791.752.034	118.017.123.673
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	1.094.834.158	4.273.466.437
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	17.297.086.641	26.691.505.143
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con	33.978.369.872	118.937.045.654
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	Công ty con	290.553.632	15.819.369.262
		142.536.450.240	289.918.121.450
Thu nhập của Ban Giám đốc			
Thu nhập của Ban Giám đốc		853.681.437	827.758.326

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Số dư các khoản cho vay			
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	Công ty con	31.970.503.516	27.389.979.316
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	Công ty con	17.058.567.700	17.058.567.700
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	-	100.000.000
		49.029.071.216	44.548.547.016
Phải thu khách hàng			
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng	Chủ sở hữu	27.484.365.057	24.393.348.439
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Đồng chủ sở hữu	688.260.000	688.260.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	Đồng chủ sở hữu	186.653.275	186.653.275
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	Đồng chủ sở hữu	-	5.304.416.500
Công ty Cổ phần Vinaconex 6	Đồng chủ sở hữu	463.676.000	463.676.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Đồng chủ sở hữu	907.467.345	450.007.490
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	Đồng chủ sở hữu	47.542.000	47.542.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 16	Đồng chủ sở hữu	600.007.500	600.007.500
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	Đồng chủ sở hữu	1.683.878.933	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex PVC	Đồng chủ sở hữu	571.093.034	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Đồng chủ sở hữu	57.545.085.262	62.557.388.762
Ban quản lý Dự án Đầu tư mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	Đồng chủ sở hữu	5.742.624.891	-
Ban Điều hành Dự án thủy điện Buôn Kuốp	Đồng chủ sở hữu	2.456.867.517	5.434.001.559
Ban Điều hành Dự án bảo tàng Hà Nội	Đồng chủ sở hữu	-	1.609.578.403
Ban Điều hành Dự án thủy điện A Vương	Đồng chủ sở hữu	-	690.556.197
Ban Điều hành Dự án đường cao tốc Trung Lương	Đồng chủ sở hữu	-	137.750.283
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	Công ty con	4.970.285.248	5.204.476.779
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	718.330.970	8.955.987.072
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	-	1.537.197.307
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty con	19.183.514.035	17.883.058.052
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	3.903.461.611	2.347.393.898
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con	712.032.712	670.692.373
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	Công ty con	35.747.106.351	31.535.161.922
Công ty TNHH quốc tế liên doanh Vinaconex - Taisei	Đồng chủ sở hữu	-	12.545.891.457
		168.553.273.643	183.243.045.268
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	Đồng chủ sở hữu	204.779.648	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 6	Đồng chủ sở hữu	463.676.000	463.676.000
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	64.897.887	-
		733.353.535	463.676.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải trả người bán			
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Chủ sở hữu	30.000.001	13.338.297.774
Công ty cổ phần xây dựng số 1 (Vinaconex 1)	Đồng chủ sở hữu	164.177.231	164.177.231
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	Đồng chủ sở hữu	925.601.572	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Đồng chủ sở hữu	175.802.400	175.802.400
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Đồng chủ sở hữu	529.293.500	529.293.500
Công ty Cổ phần VIMECO	Đồng chủ sở hữu	348.229.999	348.229.999
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	Công ty con	3.061.656.479	4.951.375.498
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	88.741.699.525	89.895.669.157
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	4.782.234.305	5.418.823.287
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	18.950.606.249	14.219.034.652
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con	80.717.843.525	88.631.963.716
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	Công ty con	4.120.350.796	4.120.350.796
Cty Cổ phần đầu tư và kinh doanh thương mại Vinaconex	Đồng chủ sở hữu	-	7.765.000
		202.547.495.582	221.800.783.010
Số dư các khoản vay			
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	Công ty con	12.241.775.017	12.241.775.017
		12.241.775.017	12.241.775.017
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH quốc tế liên doanh Vinaconex - Taisei	Đồng chủ sở hữu	3.585.571.141	-
		3.608.544.241	-

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾT TOÁN

Theo Biên bản họp Ban kiểm soát số 667/2013/BB/BTXM-BSK ngày 05 tháng 8 năm 2013, ông Trần Anh Xuân đã được bổ nhiệm làm Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2009 - 2014 thay cho ông Nguyễn Tuấn Anh.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 22/2013/NQ-XMC-BTL ngày 08 tháng 8 năm 2013, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ 10.200.000 cổ phần do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Vinaconex") đang sở hữu cho Công ty TNHH Khải Hưng với tổng giá trị chuyển nhượng theo mệnh giá là 102 tỷ VND. Tại ngày báo cáo này, việc chuyển nhượng vẫn chưa được hoàn tất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng kèm theo


35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012 đã được soát xét. Công ty đã điều chỉnh hồi tố tiền phạt chậm nộp tiền sử dụng đất năm 2012 với số tiền 8.732.189.768 VND. Theo đó, một vài số liệu của kỳ báo cáo trước được trình bày lại như sau:


Bảng cân đối kế toán

	Mã số	Số trước	Trình bày lại	Số sau
		trình bày lại 31/12/2012		trình bày lại 31/12/2012
		VND	VND	VND
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	149.148.878.316	8.732.189.768	157.881.068.084
Lỗi lũy kế	420	(6.626.495.989)	(8.732.189.768)	(15.358.685.757)


Trịnh Thị Chung Thủy
Người lập biểu
Ngày 08 tháng 8 năm 2013


Vũ Anh Hiệp
Kế toán trưởng




Dương Văn Mậu
Tổng Giám đốc

Hà Đông, ngày 15 tháng 08 năm 2013

KÍNH GỬI: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
- QUÝ CỔ ĐÔNG

Thực hiện theo thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty cổ phần bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai giải trình về số liệu chênh lệch trước và sau soát xét, những ý kiến ngoại trừ, lưu ý của kiểm toán trên báo cáo tài chính Công ty mẹ 6 tháng đầu năm 2013 như sau:

1. Giải trình chênh lệch trước và sau soát xét:

Lợi nhuận trước thuế 6 tháng đầu năm 2013 giảm 3,49 tỷ đồng so với trước soát xét do Công ty đã trích lập dự phòng bổ sung đối với khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45, Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar vay.

2. Giải trình về các các ý kiến ngoại trừ, lưu ý của kiểm toán:

2.1. Công ty chưa tiến hành trích dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản đầu tư vào các dự án tại khu vực phía Nam do Công ty đang hoàn thiện hồ sơ và tìm đối tác để chuyển nhượng. Vừa qua Công ty đã ký kết chuyển nhượng thành công lô đất tại huyện Bình Chánh, TP HCM cho Công ty TNHH Đầu tư phát triển Lộc Thành với tổng giá trị hợp đồng là 31 tỷ đồng.

2.2. Công ty chưa tiến hành trích dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với Công ty CP Bê tông Vinaconex Phan Vũ, Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 45, Công ty CP Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng vào khả năng thu hồi các khoản công nợ này trong thời gian tới.

2.3. Công ty kiểm toán Deloitte lưu ý công nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 4,8 tỷ đồng: Tại thời điểm 31/12/2012 và cuối quý 1 năm 2013 công nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn lần lượt là 95 tỷ đồng và 35,9 tỷ đồng. Tại thời điểm 30/06/2013 giá trị trên chỉ còn 4,8 tỷ đồng có ảnh hưởng không đáng kể đến sự hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới.

Công ty cổ phần bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai kính gửi đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội, Quý cổ đông được biết.

Trân trọng!

CÔNG TY CP BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG

VINACONEX XUÂN MAI



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Ngọc Nhõ

Nơi nhận

- Như kính gửi;
- Lưu QTTH, TCKH.