

**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 HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 34

U.N. 0  
TRÁ  
V  
ĐỒNG

## 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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Giám đốc

Ông Đặng Hoàng Huy	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Thạch Cương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn 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 hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Đặng Hoàng Huy  
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2013



Số: 699 /Deloitte-AUDHN-RE

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất") của Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 21 tháng 3 năm 2013, từ trang 04 đến trang 34. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

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

### Cơ sở của ý kiến

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

### Ý kiến

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến (Tiếp theo)

*Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính hợp nhất tới vấn đề sau:*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty hoạt động liên tục. Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm 2012, Công ty phát sinh khoản lỗ 26.026.427.069 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, công nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 206.563.313.864 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 175.598.810.862 VND). Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến khả năng thanh khoản của Công ty cũng được trình bày tại Thuyết minh số 2. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến sự kiện không chắc chắn nêu trên.



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

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

*Ngày 21 tháng 3 năm 2013*  
*Hà Nội, CHXHCN Việt Nam*

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu số B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

31/12/2011

(Trình bày lại)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.415.276.606.453</b>	<b>1.212.418.055.147</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>14.431.248.410</b>	<b>56.907.010.406</b>
1. Tiền	111		14.431.248.410	56.907.010.406
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>9.319.965.084</b>	<b>8.890.586.823</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		9.388.215.084	8.890.586.823
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(68.250.000)	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>540.029.316.487</b>	<b>450.082.268.081</b>
1. Phải thu khách hàng	131		438.086.969.838	329.294.990.369
2. Trả trước cho người bán	132		29.449.045.829	39.780.932.535
3. Các khoản phải thu khác	135	7	92.186.102.606	97.409.668.269
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(19.692.801.786)	(16.403.323.092)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>788.293.189.369</b>	<b>635.526.492.157</b>
1. Hàng tồn kho	141		794.660.039.253	637.326.604.802
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.366.849.884)	(1.800.112.645)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>63.202.887.103</b>	<b>61.011.697.680</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		9.643.073.700	3.028.009.034
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		25.020.921.313	16.741.364.143
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		4.177.683.938	9.181.738.753
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	24.361.208.152	32.060.585.750
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260+269)	<b>200</b>		<b>708.258.234.450</b>	<b>706.605.462.612</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>3.855.458.709</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	381.199.000
2. Phải thu dài hạn khác	218		-	3.474.259.709
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>492.095.819.870</b>	<b>530.186.173.268</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	466.452.604.854	461.227.604.853
- Nguyên giá	222		693.235.354.914	637.279.540.796
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(226.782.750.060)	(176.051.935.943)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		3.366.042.790	3.967.593.274
- Nguyên giá	225		4.210.853.364	4.210.853.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(844.810.574)	(243.260.090)
3. Tài sản cố định vô hình	227		468.813.863	541.669.642
- Nguyên giá	228		1.029.534.504	998.451.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(560.720.641)	(456.781.362)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	11	21.808.358.363	64.449.305.499
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>43.591.908.654</b>	-
- Nguyên giá	241		46.374.370.908	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.782.462.254)	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>133.563.238.022</b>	<b>133.888.086.275</b>
1. Đầu tư dài hạn khác	258	14	135.890.334.235	134.221.444.331
2. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(2.327.096.213)	(333.358.056)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>33.251.062.310</b>	<b>32.130.717.290</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		32.246.497.582	31.052.425.648
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		641.613.443	719.228.307
3. Tài sản dài hạn khác	268		362.951.285	359.063.335
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		<b>5.756.205.594</b>	<b>6.545.027.070</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.123.534.840.903</b>	<b>1.919.023.517.759</b>


Các thuyết minh từ trang 08 đến trang 34 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

**MẪU SỐ B 01-DN/HN**  
 Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011 (Trình bày lại)
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.735.358.560.159</b>	<b>1.491.441.850.856</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.621.839.920.317</b>	<b>1.388.016.866.009</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	773.451.893.483	636.320.515.684
2. Phải trả người bán	312		339.501.946.144	279.452.494.126
3. Người mua trả tiền trước	313		110.450.536.817	227.147.459.801
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	139.014.121.296	27.917.539.089
5. Phải trả người lao động	315		57.816.482.955	31.653.204.432
6. Chi phí phải trả	316		21.507.550.763	40.330.792.585
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		174.479.081.946	140.616.415.697
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		1.060.863.424	255.632.690
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.557.443.489	4.322.811.905
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>113.518.639.842</b>	<b>103.424.984.847</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	17	64.779.001.036	101.834.230.481
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	754.754.366
3. Dự phòng phải trả dài hạn	337		2.755.600.989	836.000.000
4. Doanh thu chưa thực hiện	338	18	45.984.037.817	-
<b>B. NGUỒN VỐN (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>318.833.440.518</b>	<b>336.276.824.290</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>318.833.440.518</b>	<b>336.276.824.290</b>
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		36.134.865.784	35.282.235.820
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		9.510.488.792	8.642.185.890
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		10.502.414.233	29.666.730.871
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>69.342.840.226</b>	<b>91.304.842.613</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)</b>	<b>440</b>		<b>2.123.534.840.903</b>	<b>1.919.023.517.759</b>

  
 Đỗ Yến Nhi  
 Người lập biểu

Ngày 21 tháng 3 năm 2013

  
 Vũ Anh Hiệp  
 Kế toán trưởng


  
 Đặng Hoàng Huy  
 Tổng Giám đốc

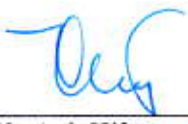


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

**Mẫu số B 02-DN/HN**  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2012	2011 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.222.948.046.395	1.340.184.217.399
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	20	1.222.948.046.395	1.340.184.217.399
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	1.039.550.679.927	1.106.937.680.324
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		183.397.366.468	233.246.537.075
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		2.816.296.068	6.237.544.618
7. Chi phí tài chính	22	22	92.542.886.503	85.691.323.522
Trong đó: chi phí lãi vay	23		87.564.156.033	80.314.270.137
8. Chi phí bán hàng	24		33.665.977.186	46.135.265.423
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		76.591.795.184	83.818.281.408
10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(16.586.996.337)	23.839.211.340
11. Thu nhập khác	31		15.177.938.566	6.766.370.759
12. Chi phí khác	32		12.875.503.479	1.387.276.896
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.302.435.087	5.379.093.863
14. Lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	45		-	-
15. Tổng (lỗ)/ lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		(14.284.561.250)	29.218.305.203
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		11.745.084.287	10.806.299.346
17. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(3.218.468)	(154.748.237)
18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(26.026.427.069)	18.566.754.094
Trong đó:				
18.1. Lỗ sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(15.921.364.021)	(2.711.971.578)
18.2. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		(10.105.063.048)	21.278.725.672
19. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	(505)	1.129

  
Đỗ Yến Nhi  
Người lập biểu

  
Vũ Anh Hiệp  
Kế toán trưởng

  
Đặng Hoàng Huy  
Tổng Giám đốc



Ngày 21 tháng 3 năm 2013



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

**MẪU SỐ B 03-DN/HN**

Đơn vị: VND  
2011

CHỈ TIÊU	Mã số	2012	(Trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01	(14.284.561.250)	29.218.305.203
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	63.734.585.695	49.230.624.338
Các khoản dự phòng	03	12.643.035.813	3.247.988.860
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(5.909.577.912)	(2.633.479.595)
Chi phí lãi vay	06	87.564.156.033	80.314.270.137
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	143.747.638.379	159.377.708.943
Thay đổi các khoản phải thu	09	(104.606.472.009)	(23.883.352.071)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(205.410.263.349)	(153.114.505.534)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	188.619.516.796	81.009.001.037
Thay đổi chi phí trả trước	12	(7.020.315.124)	(18.582.820.313)
Tiền lãi vay đã trả	13	(80.579.892.534)	(77.828.899.766)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(5.798.135.381)	(12.062.340.778)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	113.553.074
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(5.613.695.352)	(11.903.704.154)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(76.661.618.574)	(56.875.359.562)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(36.245.987.930)	(87.720.674.059)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	6.574.545.455	2.111.495.980
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(426.317.078)	(39.069.612.375)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	16.914.309.701	33.251.582.375
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(168.000.000)	(86.253.840.062)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	1.118.176.816
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.339.460.127	2.243.218.657
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(11.011.989.725)	(174.319.652.668)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của các cổ đông	31	-	48.237.440.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	864.758.988.798	1.143.061.033.261
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(818.443.457.699)	(976.975.932.872)
4. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(1.117.684.796)	-
5. Lợi nhuận, cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	-	(29.994.720.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	45.197.846.303	184.327.820.389
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(42.475.761.996)	(46.867.191.841)
Tiền tồn đầu năm	60	56.907.010.406	103.774.202.247
Tiền tồn cuối năm	70	14.431.248.410	56.907.010.406

Đỗ Yến Nhi  
Người lập biểu

Ngày 21 tháng 3 năm 2013

Vũ Anh Hiệp  
Kế toán trưởng

Đặng Hoàng Huy  
Tổng Giám đốc



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; Thi công xây dựng cầu, đường, công trình thủy lợi; Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; Kinh doanh phát triển nhà, trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước; Chuyển giao công nghệ mới, thiết bị tự động hóa trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh vận chuyển hàng hóa, vận chuyển hàng siêu trường, siêu trọng;
- Tư vấn đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;
- Chế tạo lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị, dây chuyền công nghệ, thiết bị tự động hóa trong xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh xăng dầu;
- Khai thác đá;
- Thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng dây chuyền công nghệ, vật liệu xây dựng; Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại;
- Gia công, chế tạo, hoàn 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 HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

Trong năm 2012, Công ty phát sinh khoản lỗ 26.026.427.069 VND và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, công nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 206.563.313.864 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 175.598.810.862 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:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

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

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

**Năm tài chính**

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

**3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)**

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**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 và phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và tài sản tài chính khác.

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

**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 niên độ kế toán.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

	Năm 2011 (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
Tài sản cố định khác	3 - 6

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa khoản thu từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**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 dài hạn khác bao gồm các khoản sau đây:

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

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

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 niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho các cổ đông.

**Chi phí đi vay**

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

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

**Thuế**

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

**Thuế (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**5. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ**

Căn cứ vào báo cáo kiểm toán ngày 06 tháng 02 năm 2013 về báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai, báo cáo kiểm toán ngày 22 tháng 11 năm 2012 về báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ, báo cáo kiểm toán ngày 26 tháng 10 năm 2012 về báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú, báo cáo kiểm toán ngày 30 tháng 10 năm 2012 về báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai của Kiểm toán Nhà nước, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011. Chi tiết ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố như sau:



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

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

**5. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ (Tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Mã số	31/12/2011	31/12/2011	Chênh lệch
		(Đã báo cáo)	(Trình bày lại)	
<b>Bảng cân đối kế toán</b>		<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
1. Trả trước cho người bán (i)	132	138.330.402.534	39.780.932.535	(98.549.469.999)
2. Các khoản phải thu khác (i)	135	8.696.179.705	97.409.668.269	88.713.488.564
3. Hàng tồn kho (ii)	141	644.248.072.756	637.326.604.802	(6.921.467.954)
4. Thuế GTGT được khấu trừ	152	16.401.239.801	16.741.364.143	340.124.342
5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	67.407.601.160	64.449.305.499	(2.958.295.661)
6. Đầu tư dài hạn khác (i)	258	110.100.941.213	134.221.444.331	24.120.503.118
7. Chi phí trả trước dài hạn	261	30.347.357.172	31.052.425.648	705.068.476
8. Người mua trả tiền trước	313	228.654.095.988	227.147.459.801	(1.506.636.187)
9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (iii)	314	25.013.453.221	27.917.539.089	2.904.085.868
10. Chi phí phải trả	316	39.226.247.705	40.330.792.585	1.104.544.880
11. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	142.308.207.912	140.616.415.697	(1.691.792.215)
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	316	4.351.430.087	4.322.811.905	(28.618.182)
13. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	24.628.339.834	29.666.730.871	5.038.391.037
14. Lợi ích cổ đông thiểu số	439	91.674.866.928	91.304.842.613	(370.024.315)

Chỉ tiêu	Mã số	2011	2011	Chênh lệch
		(Đã báo cáo)	(Trình bày lại)	
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (iv)	01	1.337.269.774.476	1.340.184.217.399	2.914.442.923
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp (v)	11	1.112.301.646.544	1.106.937.680.324	(5.363.966.220)
3. Chi phí tài chính	22	84.435.328.791	85.691.323.522	1.255.994.731
4. Chi phí bán hàng	24	46.178.079.515	46.135.265.423	(42.814.092)
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	83.503.591.071	83.818.281.408	314.690.337
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	8.724.127.900	10.806.299.346	2.082.171.446
7. Lỗ sau thuế của cổ đông thiểu số	61	(2.341.947.263)	(2.711.971.578)	(370.024.315)
8. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62	16.240.334.636	21.278.725.672	5.038.391.036
9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	862	1.129	267

<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	22.467.767.036	29.218.305.203	6.750.538.167
2. Chi phí lãi vay	06	79.058.275.406	80.314.270.137	1.255.994.731
3. Thay đổi các khoản phải thu	09	(33.379.209.165)	(23.883.352.071)	9.495.857.094
4. Thay đổi hàng tồn kho	10	(160.035.973.488)	(153.114.505.534)	6.921.467.954
5. Thay đổi các khoản phải trả	11	82.280.970.137	81.009.001.037	(1.271.969.100)
6. Thay đổi chi phí trả trước	12	(17.877.751.837)	(18.582.820.313)	(705.068.476)
7. Tiền lãi vay đã trả	13	(76.572.905.035)	(77.828.899.766)	(1.255.994.731)
8. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(11.875.085.972)	(11.903.704.154)	(28.618.182)
9. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(90.678.969.720)	(87.720.674.059)	2.958.295.661
10. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(62.133.336.944)	(86.253.840.062)	(24.120.503.118)

**Ghi chú:**

(i) Điều chỉnh do hạch toán các khoản đầu tư chưa đúng bản chất kinh tế, chủ yếu chuyển từ khoản trả trước cho người bán sang các khoản phải thu khác và đầu tư dài hạn khác.

(ii) Điều chỉnh giảm chủ yếu do chuyển khoản đầu tư khu nhà ở cán bộ công nhân viên trạm nghiên Xi măng Cẩm Phả từ tài khoản hàng tồn kho sang tài khoản đầu tư dài hạn khác.

(iii) Thuế và các khoản phải nộp tăng do bút toán điều chỉnh doanh thu, giá vốn làm tăng thu nhập chịu thuế.

(iv) Điều chỉnh do Công ty xác định thiếu doanh thu dự án liên kế Vĩnh Yên và công trình tái định cư Bình Xuyên.

(v) Điều chỉnh giảm giá vốn do kết chuyển giá vốn các dự án không hợp lý.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**6. TIỀN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	6.792.376.374	8.913.035.877
Tiền gửi ngân hàng	7.638.872.036	47.993.974.529
	<u>14.431.248.410</u>	<u>56.907.010.406</u>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Điều chỉnh chi phí XDDB dở dang công trình	-	593.059.658
Bể bơi khu TTMM	-	3.761.565.483
Tạm nộp thuế TNDN 2%	-	
Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè (ông Trần Hoa Mai) (i)	17.500.000.000	17.500.000.000
Dự án khu đất Tân Phú, quận 9 (ông Nguyễn Công Dẫn) (ii)	41.296.500.000	41.296.500.000
Dự án khu đất xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh (ông Trần Văn Bắc) (iii)	26.425.408.000	26.425.408.000
Phải thu khác	6.964.194.606	7.833.135.128
	<u>92.186.102.606</u>	<u>97.409.668.269</u>

(i) Phản ánh khoản trả trước cho người bán để mua 2.500 m<sup>2</sup> diện tích đất nông nghiệp tại xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, trong diện tích đất này có 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 và đất hành lang an toàn bảo vệ lưới điện cao thế 110 KV mà không thuộc đất quy hoạch đô thị, do vậy đến nay dự án vẫn chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý.

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

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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)** **MẪU SỐ B 09-DN/HN**  
*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**8. HÀNG TỒN KHO**

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>(Trình bày lại)</b>
		<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu	47.042.829.589	80.909.357.582
Công cụ, dụng cụ	1.139.511.414	1.366.045.828
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	689.202.226.163	445.567.893.968
Thành phẩm	47.574.415.965	87.003.308.288
Hàng hóa	-	86.245.678
Hàng gửi đi bán	9.701.056.122	22.393.753.458
	<b>794.660.039.253</b>	<b>637.326.604.802</b>
Trừ: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<b>(6.366.849.884)</b>	<b>(1.800.112.645)</b>
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>	<b>788.293.189.369</b>	<b>635.526.492.157</b>

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

Một số hàng tồn kho luân chuyển (giá trị xây dựng dở dang, đầm cầu, cọc bê tông, cấu kiện công trình, vữa khô xây dựng, thành phẩm khác...) được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

**9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng	23.649.429.788	32.050.293.951
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	711.778.364	10.291.799
	<b>24.361.208.152</b>	<b>32.060.585.750</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2012	280.671.232.532	281.389.858.405	52.288.150.062	13.132.926.697	9.797.373.100	637.279.540.796
Mua sắm trong năm	-	5.955.443.263	583.711.311	442.194.544	103.636.364	7.084.985.482
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	50.180.960.804	6.512.011.143	-	3.420.857.103	-	60.113.829.050
Tăng khác	2.578.820.510	198.139.000	363.636	-	-	2.777.323.146
Thanh lý, nhượng bán	(4.972.000.000)	(6.101.602.425)	(1.657.885.755)	(644.370.913)	-	(13.375.859.093)
Giảm khác	-	(644.464.467)	-	-	-	(644.464.467)
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>328.459.013.846</b>	<b>287.309.384.919</b>	<b>51.214.339.254</b>	<b>16.351.607.431</b>	<b>9.901.009.464</b>	<b>693.235.354.914</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2012	40.559.873.467	109.486.212.342	18.248.861.188	5.118.183.919	2.638.805.027	176.051.935.943
Trích khấu hao trong năm	19.336.389.645	30.247.222.146	6.459.809.252	2.294.999.021	1.908.213.614	60.246.633.678
Thanh lý, nhượng bán	(1.574.466.690)	(5.810.301.551)	(842.215.940)	(644.370.913)	-	(8.871.355.094)
Giảm khác	-	(644.464.467)	-	-	-	(644.464.467)
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>58.321.796.422</b>	<b>133.278.668.470</b>	<b>23.866.454.500</b>	<b>6.768.812.027</b>	<b>4.547.018.641</b>	<b>226.782.750.060</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 31/12/2012	<b>270.137.217.424</b>	<b>154.030.716.449</b>	<b>27.347.884.754</b>	<b>9.582.795.404</b>	<b>5.353.990.823</b>	<b>466.452.604.854</b>
Tại ngày 31/12/2011	<b>240.111.359.065</b>	<b>171.903.646.063</b>	<b>34.039.288.874</b>	<b>8.014.742.778</b>	<b>7.158.568.073</b>	<b>461.227.604.853</b>

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được dùng để cầm cố, thế chấp, đặt cọc, đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 193.835.820.506 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 232.326.929.128 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 với giá trị là 51.400.665.960 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 48.239.672.659 VND).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	31/12/2012	31/12/2011 (Trình bày lại)
	VND	VND
Văn phòng Công ty	918.960.489	23.553.767.102
Hạng mục nhà xưởng sản xuất	5.944.567.001	10.497.671.440
Nhà máy bê tông dự ứng lực Đà Nẵng	-	8.571.881.144
Công trình nhà máy bê tông dự ứng lực	7.102.958.540	8.319.035.419
Hạ tầng Khu Trung tâm Thương mại	7.047.265.581	6.454.205.923
Các công trình/hạng mục khác	794.606.752	7.052.744.471
	<b>21.808.358.363</b>	<b>64.449.305.499</b>

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)** **MẪU SỐ B 09-DN/HN**  
*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

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

<b>Tên công ty con</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu %</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %</b>	<b>Hoạt động chính</b>
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Vĩnh Phúc	65,00%	65,00%	Sản xuất cầu 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 cầu kiện bê tông, ống bê tông
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex	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	Hồ Chí Minh	60,55%	60,55%	Sản xuất, lắp đặt cầu kiện bê tông
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	Đà Nẵng	51,00%	51,00%	Sản xuất cầu kiện bê tông, xi măng và thi công công trình

Chi tiết vốn góp vào công ty con như sau:

<b>Tên công ty con</b>	<b>31/12/2012 VND</b>	<b>31/12/2011 VND</b>
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 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
	<b>208.168.600.000</b>	<b>208.168.600.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)** **MẪU SỐ B 09-DN/HN**  
*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Đầu tư chứng khoán</b>	<b>5.070.746.213</b>	<b>4.884.246.213</b>
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (iv)	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 Cổ phần 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	-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>130.819.588.022</b>	<b>129.337.198.118</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nhà ở Sơn An (i)	29.970.755.000	29.970.755.000
Công ty TNHH Thương mại Hoàn Vũ Phong Phú (ii)	37.750.000.000	37.750.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành (iii)	37.477.440.000	37.477.440.000
Dự án lô 3, Nam Cầu Trần Thị Lý	-	13.327.561.999
Dự án khu nhà ở CBCNV trạm nghiền xi măng Cẩm Phả	16.629.462.790	10.792.941.119
Góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco (iv)	8.991.930.232	-
Khác	-	18.500.000
	<b>135.890.334.235</b>	<b>134.221.444.331</b>

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

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

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

(iv) 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>319.030.987.927</b>	<b>450.427.659.383</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng	290.660.788.490	435.170.761.253
Vay ngắn hạn tổ chức kinh tế khác	5.133.489.331	11.467.726.290
Vay đối tượng khác	23.236.710.106	3.789.171.840
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>454.420.905.556</b>	<b>185.892.856.301</b>
	<u><b>773.451.893.483</b></u>	<u><b>636.320.515.684</b></u>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>(Trình bày lại) VND</u>
Thuế giá trị gia tăng	41.573.381.352	19.077.549.466
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.331.445.444	7.983.491.816
Thuế nhà đất (i)	82.122.511.128	-
Các loại thuế khác	986.783.372	856.497.807
	<u><b>139.014.121.296</b></u>	<u><b>27.917.539.089</b></u>

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

**17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vay và nợ ngân hàng	64.500.001.036	101.834.230.481
Vay và nợ cá nhân	279.000.000	-
	<u><b>64.779.001.036</b></u>	<u><b>101.834.230.481</b></u>

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

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	454.420.905.556	185.892.856.301
Trong năm thứ hai	27.903.550.915	39.223.775.956
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	32.980.580.121	53.573.410.648
Sau năm năm	3.894.870.000	9.037.043.877
	<u><b>519.199.906.592</b></u>	<u><b>287.727.086.782</b></u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(454.420.905.556)	(185.892.856.301)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<u><b>64.779.001.036</b></u>	<u><b>101.834.230.481</b></u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện theo công trình (i)	45.886.219.635	-
Doanh thu chưa thực hiện cung cấp dịch vụ hàng hóa	97.818.182	-
	<u>45.984.037.817</u>	<u>-</u>

(i) Thể hiện số tiền nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng tại Tòa nhà CT1, Ngõ Thi Nhậm, Hà Đông.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2011	151.744.960.000	62.775.944.067	(30.845.085)	31.689.404	23.344.413.870	5.373.448.080	56.910.756.652	300.150.366.988
<b>Tăng trong năm</b>								
Tăng vốn điều lệ	48.237.440.000	-	-	-	-	-	-	48.237.440.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	21.278.725.672	21.278.725.672
Trích từ lợi nhuận	-	-	-	-	11.788.108.106	3.232.051.001	-	15.020.159.107
Tăng khác	-	-	-	105.632.060	149.713.844	36.686.809	6.313.750.373	6.605.783.086
<b>Giảm trong năm</b>								
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	(24.841.781.826)	(24.841.781.826)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(29.994.720.000)	(29.994.720.000)
Giảm khác	-	(41.827.273)	-	(137.321.464)	-	-	-	(179.148.737)
Số dư tại ngày 01/01/2012	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	-	35.282.235.820	8.642.185.890	29.666.730.871	336.276.824.290
<b>Tăng trong năm</b>								
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	(10.105.063.048)	(10.105.063.048)
Trích từ lợi nhuận	-	-	-	-	852.629.964	868.302.902	-	1.720.932.866
<b>Giảm trong năm</b>								
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	(5.297.884.288)	(5.297.884.288)
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(3.761.369.301)	(3.761.369.301)
Số dư tại ngày 31/12/2012	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	-	36.134.865.784	9.510.488.792	10.502.414.233	318.833.440.518

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)** **MẪU SỐ B 09-DN/HN**  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

Trong năm 2012, Công ty đã trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2011 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 của Công ty và các công ty con.

**Vốn điều lệ**

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

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

**20. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH**

Công ty đã thực hiện phân cấp quản lý theo hạng mục kinh doanh. Cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành hai bộ phận với hoạt động chính như sau:

- Bộ phận kinh doanh bất động sản                      Kinh doanh bất động sản
- Bộ phận sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp      Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cầu kiện bê tông...

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

**Năm 2012**

*Bảng cân đối kế toán hợp nhất*

	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp		Loại trừ	Tổng cộng
	Bất động sản	VND	VND	VND
<b>Tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	1.037.359.128.801	1.086.817.325.545	641.613.443	2.123.534.840.903
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>				<b>2.123.534.840.903</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	1.025.708.560.533	709.649.999.626	-	1.735.358.560.159
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>				<b>1.735.358.560.159</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**20. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)**

*Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất*

Chi tiêu	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp		Loại trừ	Tổng cộng
	Bất động sản VND	xây lắp VND		
Doanh thu thuần	346.276.959.660	876.671.086.735	-	1.222.948.046.395
Giá vốn bộ phận	325.668.597.353	713.882.082.574	-	1.039.550.679.927
Lợi nhuận gộp	20.608.362.307	162.789.004.161	-	183.397.366.468
Chi phí không phân bổ				110.257.772.370
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>73.139.594.098</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				2.816.296.068
Lợi nhuận khác				2.302.435.087
Chi phí tài chính				92.542.886.503
<b>Lỗ trước thuế</b>				<b>(14.284.561.250)</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				11.745.084.287
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(3.218.468)
<b>Lỗ trong năm</b>				<b>(26.026.427.069)</b>
<b>% Tổng doanh thu thuần</b>	<b>28%</b>	<b>72%</b>		<b>100%</b>

**Năm 2011**

*Bảng cân đối kế toán hợp nhất*

	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp		Loại trừ	Tổng cộng
	Bất động sản VND	xây lắp VND		
<b>Tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	713.825.566.086	1.205.917.179.980	719.228.307	1.919.023.517.759
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>				<b>1.919.023.517.759</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	695.076.942.562	796.364.908.294	-	1.491.441.850.856
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>				<b>1.491.441.850.856</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**20. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)**

*Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất*

Chi tiêu	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp		Loại trừ	Tổng cộng
	Bất động sản VND	xây lắp VND		VND
Doanh thu thuần	457.171.672.752	883.012.544.647	-	1.340.184.217.399
Giá vốn bộ phận	419.214.733.864	687.722.946.460	-	1.106.937.680.324
Lợi nhuận gộp	37.956.938.888	195.289.598.187	-	233.246.537.075
Chi phí không phân bổ				129.953.546.831
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>103.292.990.244</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				6.237.544.618
Lợi nhuận khác				5.379.093.863
Chi phí tài chính				85.691.323.522
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>				<b>29.218.305.203</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				10.806.299.346
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(154.748.237)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>18.566.754.094</b>
<b>% Tổng doanh thu thuần</b>	<b>34%</b>	<b>66%</b>		<b>100%</b>

**21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2012	2011
	VND	(Trình bày lại) VND
Bất động sản	346.276.959.660	457.171.672.752
Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	855.300.578.831	874.039.778.097
Doanh thu khác	21.370.507.904	8.972.766.550
	<b>1.222.948.046.395</b>	<b>1.340.184.217.399</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	2012	2011
	VND	(Trình bày lại) VND
Bất động sản	325.668.597.353	419.214.733.864
Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	702.802.720.064	683.148.074.966
Giá vốn hoạt động khác	11.079.362.510	4.574.871.494
	<b>1.039.550.679.927</b>	<b>1.106.937.680.324</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>VND</b>	<b>(Trình bày lại)</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	87.564.156.033	80.314.270.137
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	342.267.278	2.691.845.317
Chi phí tài chính khác	4.636.463.192	2.685.208.068
	<b>92.542.886.503</b>	<b>85.691.323.522</b>

**24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>(10.105.063.048)</b>	<b>(Trình bày lại)</b>
	<b>(10.105.063.048)</b>	<b>21.278.725.672</b>
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông của công ty mẹ (VND)		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	19.996.480	18.845.998
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(505)	1.129

**25. 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 15 và 17 trừ đi tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ (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 niên độ kế toán như sau:

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Các khoản vay	838.230.894.519	738.154.746.165
Trừ: Tiền	14.431.248.410	56.907.010.406
Nợ thuần	823.799.646.109	681.247.735.759
Vốn chủ sở hữu	318.833.440.518	336.276.824.290
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<b>2,58</b>	<b>2,03</b>

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)** **MẪU SỐ B 09-DN/HN**  
*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	14.431.248.410	56.907.010.406
Đầu tư ngắn hạn	9.319.965.084	8.890.586.823
Phải thu khách hàng và phải thu khác	510.580.270.658	414.156.794.255
Đầu tư dài hạn	133.563.238.022	133.888.086.275
Tài sản tài chính khác	711.778.364	10.291.799
<b>Tổng cộng</b>	<b>668.606.500.538</b>	<b>613.852.769.558</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	838.230.894.519	738.154.746.165
Phải trả người bán và phải trả khác	513.555.326.748	418.311.836.539
Chi phí phải trả	21.507.550.763	40.330.792.585
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.373.293.772.030</b>	<b>1.196.797.375.289</b>

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Quản lý rủi ro tỷ giá**

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

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

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	301.839.376	20.322.274.291	1.342.526	7.922.628
Euro (EUR)	1.678.936.105	-	-	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ*

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

*Quản lý rủi ro lãi suất*

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

*Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu*

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

*Quản lý rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

*Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ các 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 26.

*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 chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B 09-DN/HN**

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

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)*

31/12/2012	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tiền	14.431.248.410	-	-	14.431.248.410
Đầu tư ngắn hạn	9.319.965.084	-	-	9.319.965.084
Phải thu khách hàng và phải thu khác	510.580.270.658	-	-	510.580.270.658
Đầu tư dài hạn	-	133.563.238.022	-	133.563.238.022
Tài sản tài chính khác	711.778.364	-	-	711.778.364
<b>Tổng cộng</b>	<b>535.043.262.516</b>	<b>133.563.238.022</b>	<b>-</b>	<b>668.606.500.538</b>
<b>31/12/2012</b>				
Phải trả người bán và phải trả khác	510.799.725.759	2.755.600.989	-	513.555.326.748
Chi phí phải trả	21.507.550.763	-	-	21.507.550.763
Các khoản vay	773.451.893.483	60.884.131.036	3.894.870.000	838.230.894.519
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.305.759.170.005</b>	<b>63.639.732.025</b>	<b>3.894.870.000</b>	<b>1.373.293.772.030</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(770.715.907.489)</b>	<b>69.923.505.997</b>	<b>(3.894.870.000)</b>	<b>(704.687.271.492)</b>
<b>31/12/2011</b>				
Tiền	56.907.010.406	-	-	56.907.010.406
Đầu tư ngắn hạn	8.890.586.823	-	-	8.890.586.823
Phải thu khách hàng và phải thu khác	410.301.335.546	3.855.458.709	-	414.156.794.255
Đầu tư dài hạn	-	133.888.086.275	-	133.888.086.275
Tài sản tài chính khác	10.291.799	-	-	10.291.799
<b>Tổng cộng</b>	<b>476.109.224.574</b>	<b>137.743.544.984</b>	<b>-</b>	<b>613.852.769.558</b>
<b>31/12/2011</b>				
Phải trả người bán và phải trả khác	417.475.836.539	836.000.000	-	418.311.836.539
Chi phí phải trả	40.330.792.585	-	-	40.330.792.585
Các khoản vay	636.320.515.684	92.797.186.604	9.037.043.877	738.154.746.165
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.094.127.144.808</b>	<b>93.633.186.604</b>	<b>9.037.043.877</b>	<b>1.196.797.375.289</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(618.017.920.234)</b>	<b>44.110.358.380</b>	<b>(9.037.043.877)</b>	<b>(582.944.605.731)</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**26. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	106.720.306.566	169.808.532.804
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	80.432.145.206	121.914.617.425
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	8.576.547.337	2.273.015.564
Công ty Cổ phần Vinaconex số 6	7.350.135.665	11.828.292.469
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	2.230.378.712	7.095.455
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	1.338.072.727	62.563.637
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	1.834.887.278	65.205.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	231.006.675	300.308.677
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	-	3.740.036.391
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	-	452.742.145
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	-	330.874.365
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	-	272.411.947
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	-	157.392.487
	<b>208.713.480.166</b>	<b>311.213.088.366</b>
<b>Mua hàng</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	3.145.938.422	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	675.125.497	1.176.015.000
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Cửu Long	69.482.727	112.515.000
Công ty Cổ phần VIMECO	-	2.243.387.000
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	-	938.610.000
Công ty Cổ phần Lắp máy DN2	-	385.830.909
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Vinaconex	-	246.080.454
Công ty Cổ phần Vinaconex số 6	-	238.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vinaconex	-	166.720.250
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	-	149.656.796
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	-	143.202.719
Công ty Cổ phần Vinaconex 21	-	27.480.000
	<b>3.890.546.646</b>	<b>5.827.498.128</b>
<b>Chi phí tài chính</b>		
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	2.561.139.992	2.571.090.830
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.685.102.086	725.655.000
	<b>4.246.242.078</b>	<b>3.296.745.830</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**26. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
<b>Phải thu và phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	66.958.624.816	14.107.695.998
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	57.665.644.289	66.171.392.657
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	12.742.624.891	3.670.065.110
Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh Vinaconex - Taisei	12.545.891.457	-
Ban Điều hành Dự án Thủy điện Buôn Kuốp	5.434.001.559	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	315.623.148	5.474.236.148
Ban Điều hành Dự án bảo tàng Hà Nội	1.609.578.403	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	1.093.680.000	-
Ban Điều hành Dự án thủy điện A Vương	690.556.197	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	688.260.000	688.260.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16	600.007.500	600.007.500
Công ty Cổ phần Vinaconex số 6	463.676.000	53.276.500
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	450.007.490	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	210.348.038	32.026.560
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	186.653.275	-
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Cửu Long	180.788.900	-
Ban Điều hành Dự án đường cao tốc Trung Lương	137.750.283	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	103.191.705	103.191.705
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	47.542.000	47.542.000
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng hệ thống cấp nước Sông Đà - Hà Nội	-	127.038.000
Công ty Cổ phần VIMECO	-	47.268.000
	<b>162.124.449.951</b>	<b>91.122.000.178</b>
<b>Phải trả và phải trả khác</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	8.563.744.425	22.774.547.886
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	164.177.231	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	2.436.948.354	4.407.598.902
Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 6	-	50.050.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	175.802.400	175.802.400
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	1.360.969.483	729.656.925
Công ty Cổ phần VIMECO	348.229.999	1.517.316.628
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	-	149.656.796
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Cửu Long	76.431.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Vinaconex	7.765.000	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng	-	208.841.079
Công ty Cổ phần Vinaconex 34	1.199.630.100	1.199.630.100
Công ty Cổ phần Vinaconex 25 - Chi nhánh Đà Nẵng	-	675.351.996
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý Dự án VPM - Hà Nội	-	3.352.483.489
	<b>14.333.697.992</b>	<b>35.240.936.201</b>
<b>Người mua ứng tiền trước</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.437.249.775	2.566.389.977
Công ty Cổ phần Vinaconex số 6	50.638.500	-
	<b>3.487.888.275</b>	<b>2.566.389.977</b>
<b>Ứng trước cho người bán</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vinaconex - Hoàng Thành	123.300.000	-
	<b>123.300.000</b>	<b>-</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.777.440.730	4.405.333.041
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	13.736.605.619	14.964.805.346
	<b>27.514.046.349</b>	<b>38.740.276.774</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

*Thu nhập của Ban Giám đốc*

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


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

**27. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**


Ngày 04 tháng 01 năm 2013, Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú (công ty con của Công ty) đã được cấp Giấy phép đăng ký kinh doanh để thành lập công ty con là Công ty TNHH MTV Đạo Tú - Thanh Phát. Công ty con này có trụ sở chính tại thôn Lục Liễu, xã Thanh phát, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang. Công ty con thuộc sở hữu 100% của Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú với số vốn điều lệ là 3,5 tỷ VND.

**28. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

  
Đỗ Yến Nhi  
Người lập biểu

Ngày 21 tháng 3 năm 2013

  
Vũ Anh Hiệp  
Kế toán trưởng

  
Đặng Hoàng Huy  
Tổng Giám đốc

