

Deloitte.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VINACONEX - HOÀNG THÀNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2011**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 22

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Vinaconex - Hoàng Thành (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Chủ tịch
Ông Đoàn Châu Phong	Ủy viên
Ông Nguyễn Phúc Hương	Ủy viên
Ông Nguyễn Xuân Tùng	Ủy viên
Ông Nguyễn Như Vinh	Ủy viên
Ông Tạ Trung Dũng	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Xuân Tùng	Giám đốc
Ông Vũ Gia Bình	Phó Giám đốc

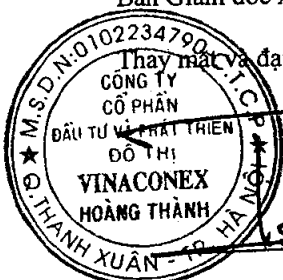
TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 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.



Nguyễn Xuân Tùng
Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2012

Số: 1248 /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vinaconex - Hoàng Thành

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Vinaconex - Hoàng Thành (gọi tắt là "Công ty"), từ trang 04 đến trang 22. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 2, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác với báo cáo kiểm toán đề ngày 21 tháng 01 năm 2011 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần với lưu ý người đọc về khoản góp vốn liên doanh vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam.

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 không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc, cũng như cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 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.



Đông Anh Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0029/KTV

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2012
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Thanh Hương
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1415/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị: VND

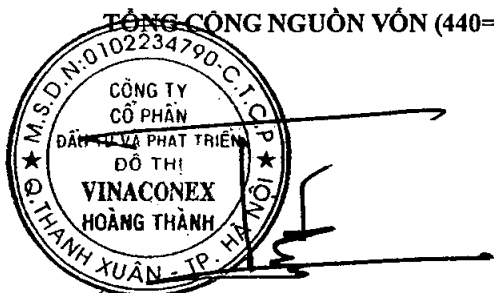
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	31/12/2010
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		132.359.252.552	120.718.028.222
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	9.426.684.136	6.090.092.089
1. Tiền	111		1.426.684.136	2.190.092.089
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.000.000.000	3.900.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		78.000.000.000	74.000.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	6	78.000.000.000	74.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		21.244.818.551	28.468.784.489
1. Phải thu khách hàng	131		7.768.369.852	985.300.499
2. Trả trước cho người bán	132		5.390.705.672	15.667.748.709
3. Các khoản phải thu khác	135	7	8.085.743.027	11.815.735.281
IV. Hàng tồn kho	140	8	20.621.007.735	9.881.385.187
1. Hàng tồn kho	141		20.621.007.735	9.881.385.187
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.066.742.130	2.277.766.457
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		14.858.181	13.348.977
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.674.273.093	1.967.813.480
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		377.610.856	296.604.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		144.372.326.072	179.210.073.388
I. Tài sản cố định	220		13.772.941.936	11.951.192.096
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	13.749.941.936	11.951.192.096
- Nguyên giá	222		16.294.261.347	13.099.457.484
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.544.319.411)	(1.148.265.388)
2. Tài sản cố định vô hình	227		23.000.000	-
- Nguyên giá	228		36.500.000	13.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(13.500.000)	(13.500.000)
II. Bất động sản đầu tư	240	10	21.125.911.520	-
- Nguyên giá	241		21.125.911.520	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		109.061.087.192	167.200.000.000
1. Góp vốn liên doanh	253	11	128.000.000.000	128.000.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258		-	39.200.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		11	(18.938.912.808)	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		412.385.424	58.881.292
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		412.385.424	58.881.292
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		276.731.578.624	299.928.101.610

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 22 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	31/12/2010
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		36.852.048.359	41.265.488.928
I. Nợ ngắn hạn	310		34.210.966.252	37.716.045.872
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	13.154.037.510	6.904.005.606
2. Phải trả người bán	312		5.486.596.050	2.064.128.745
3. Người mua trả tiền trước	313		1.274.128.437	17.063.255.827
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	4.730.757.644	4.738.258.699
5. Phải trả người lao động	315		-	41.684.775
6. Chi phí phải trả	316		4.893.268.940	6.574.652
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		4.063.404.052	6.163.274.286
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		608.773.619	734.863.282
II. Nợ dài hạn	330		2.641.082.107	3.549.443.056
1. Vay và nợ dài hạn	334	14	2.552.632.000	3.512.301.634
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		88.450.107	37.141.422
B. NGUỒN VỐN (400=410)	400		239.879.530.265	258.662.612.682
I. Vốn chủ sở hữu	410	15	239.879.530.265	258.662.612.682
1. Vốn điều lệ	411		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	414		(160.000.000)	(160.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		24.751.548.584	24.751.548.584
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.290.186.768	2.290.186.768
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		62.997.794.913	81.780.877.330
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		276.731.578.624	299.928.101.610



(Handwritten signature)

Nguyễn Xuân Tùng
 Giám đốc

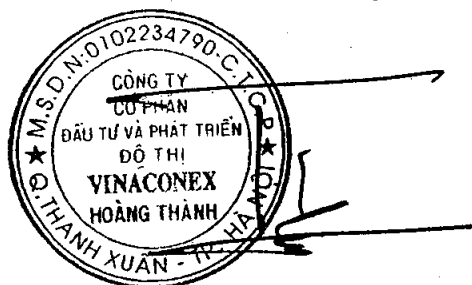
Lê Văn Huy
 Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			2011	2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16	97.106.320.450	35.236.986.868
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		97.106.320.450	35.236.986.868
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	17	92.473.772.621	33.733.001.960
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.632.547.829	1.503.984.908
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	19.339.035.636	19.658.519.369
7. Chi phí tài chính	22	19	23.479.109.329	416.471.346
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4.540.196.521	416.471.346
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.966.856.553	3.133.338.052
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-25)	30		(3.474.382.417)	17.612.694.879
10. Thu nhập khác	31		-	-
11. Chi phí khác	32		-	105.046.856
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	(105.046.856)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(3.474.382.417)	17.507.648.023
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	20	-	4.451.373.720
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(3.474.382.417)	13.056.274.303
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	21	(232)	970



Nguyễn Xuân Tùng
Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2012

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND

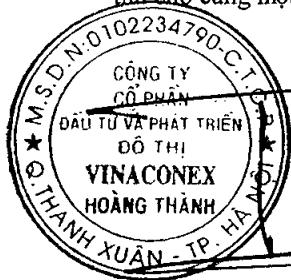
CHỈ TIÊU	Mã số	2011	2010
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01	(3.474.382.417)	17.507.648.023
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.396.054.023	736.229.927
Các khoản dự phòng	03	18.938.912.808	-
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(19.339.035.636)	(19.658.519.369)
Chi phí lãi vay	06	4.540.196.521	416.471.346
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	2.061.745.299	(998.170.073)
Biến động các khoản phải thu	09	(2.786.121.429)	(3.043.554.707)
Biến động hàng tồn kho	10	(10.739.622.548)	(6.118.716.873)
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(10.094.869.895)	15.627.737.484
Biến động chi phí trả trước	12	(355.013.336)	(66.137.542)
Tiền lãi vay đã trả	13	(4.496.829.465)	(409.896.694)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(24.508.123.810)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(26.410.711.374)	(19.516.862.215)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(7.818.094.676)	(6.262.240.909)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(186.700.000.000)	(304.704.360.482)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	221.900.000.000	271.104.360.482
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.309.035.827	8.117.649.240
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	38.690.941.151	(31.744.591.669)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông	31	-	56.250.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(160.000.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	25.880.946.552	14.726.307.240
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(20.590.584.282)	(4.310.000.000)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.234.000.000)	(14.081.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(8.943.637.730)	52.425.307.240
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50	3.336.592.047	1.163.853.356
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6.090.092.089	4.926.238.733
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	9.426.684.136	6.090.092.089

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 22 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Thông tin bổ sung cho khoản phi tiền tệ

Cổ tức đã trả cho cổ đông không bao gồm 750.000.000 VND cổ tức phải trả đã bù trừ với số dư khoản phải thu cho cùng một cổ đông.



Nguyễn Xuân Tùng
Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2012

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHAI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vinaconex - Hoàng Thành (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016881 ngày 19 tháng 4 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, và các giấy chứng nhận điều chỉnh

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 52 người (31 tháng 12 năm 2010: 43 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là:

- Quản lý khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư, bãi đỗ xe;
- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập dự án (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình), quản lý các dự án xây dựng;
- Xây dựng, phát triển các công trình, dự án: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng cơ sở, cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường, đô thị, nhà ở;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, vật tư thiết bị phục vụ các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy, nổ, thang máy, kinh doanh dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, vui chơi, giải trí, siêu thị (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng Karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đường dây và trạm biến thế điện đến 110 KV, công trình hạ tầng kỹ thuật; khu đô thị, khu công nghiệp, công trình văn hóa, thể thao, khu du lịch và vui chơi giải trí, khách sạn và các công trình công cộng khác.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng 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.

Kỳ kế toán

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 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 tại Thuyết minh số 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế 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 tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn.

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, các khoản nợ 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 và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn dưới 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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 sáu tháng 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 đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện 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. Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm là chi phí thực tế phát sinh trong năm cho các công trình hoặc hạng mục công trình đang thực hiện nhưng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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.

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:

	2011
	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	10
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý và tài sản cố định khác	03 - 05

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị của diện tích thương mại tầng 3 tòa nhà N05 khu Trung Hòa - Nhân Chính 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.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát. Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Trong báo cáo tài chính của Công ty, khoản góp vốn liên doanh 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 trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty 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.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần khi vốn góp thực tế của các bên tại Công ty cổ phần lớn hơn vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh giá trị công cụ, dụng cụ, vật tư, thiết bị phục vụ thi công các công trình được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 2 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ các giao dịch này. 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 kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Chi phí đi vay

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

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

Thuế

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

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 25% thu nhập chịu thuế.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Tiền mặt	198.941.447	82.318.878
Tiền gửi ngân hàng	1.227.742.689	2.107.773.211
Các khoản tương đương tiền	8.000.000.000	3.900.000.000
	<u>9.426.684.136</u>	<u>6.090.092.089</u>

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	19.000.000.000	15.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác (ii)	59.000.000.000	59.000.000.000
	<u>78.000.000.000</u>	<u>74.000.000.000</u>

- i. Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng từ ngày 30 tháng 11 năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam - Chi nhánh Thanh Xuân với lãi suất áp dụng cho năm 2011 là 14%/năm. Lãi suất các kỳ sau do hai bên thỏa thuận lại.
- ii. Đầu tư ngắn hạn khác phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam vay với gốc vay là 59.000.000.000 VND theo hợp đồng vay ngắn hạn ngày 23 tháng 12 năm 2009, kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 17%/năm nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 hai bên chưa ký hợp đồng gia hạn cho khoản vay này. Lãi vay được trả theo kỳ hạn 1 tháng/lần vào ngày 30 của tháng cuối kỳ hạn. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.029.999.809	11.540.870.129
Các khoản phải thu khác	55.743.218	274.865.152
	<u>8.085.743.027</u>	<u>11.815.735.281</u>

8. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	20.621.007.735	9.881.385.187
	<u>20.621.007.735</u>	<u>9.881.385.187</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<u>20.621.007.735</u>	<u>9.881.385.187</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dung cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2011	6.077.125.500	5.481.818.182	1.346.669.499	182.783.091	11.061.212	13.099.457.484
Tăng trong năm	-	2.919.949.318	-	29.654.545	245.200.000	3.194.803.863
Tại ngày 31/12/2011	<u>6.077.125.500</u>	<u>8.401.767.500</u>	<u>1.346.669.499</u>	<u>212.437.636</u>	<u>256.261.212</u>	<u>16.294.261.347</u>
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2011	364.627.530	334.847.726	378.619.615	62.612.021	7.558.496	1.148.265.388
Khấu hao trong năm	243.085.020	791.510.928	224.444.917	59.878.695	77.134.463	1.396.054.023
Tại ngày 31/12/2011	<u>607.712.550</u>	<u>1.126.358.654</u>	<u>603.064.532</u>	<u>122.490.716</u>	<u>84.692.959</u>	<u>2.544.319.411</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2011	<u>5.469.412.950</u>	<u>7.275.408.846</u>	<u>743.604.967</u>	<u>89.946.920</u>	<u>171.568.253</u>	<u>13.749.941.936</u>
Tại ngày 31/12/2010	<u>5.712.497.970</u>	<u>5.146.970.456</u>	<u>968.049.884</u>	<u>120.171.070</u>	<u>3.502.716</u>	<u>11.951.192.096</u>

Nhu đã trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty đã thế chấp máy móc, thiết bị với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 7.275.408.846 VND (31 tháng 12 năm 2010: 5.146.970.456 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư phản ánh giá trị của diện tích thương mại tầng 3 tòa nhà N05 khu Trung Hòa - Nhân Chính do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. 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 2011 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 2011 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

11. GÓP VỐN LIÊN DOANH

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh phản ánh khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam với số tiền là 128.000.000.000 VND, tương ứng 40% vốn điều lệ của công ty liên doanh. Việc đầu tư này nhằm xây dựng và phát triển dự án Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn (hiện nay là dự án Parkcity Hà Nội) với quy mô trên 77 hecta tại ngã tư giao cắt giữa đường Lê Văn Lương kéo dài và phố Lê Trọng Tấn thuộc quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá thận trọng và trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào công ty liên doanh này với số tiền là 18.938.912.808 VND tương ứng với số lỗ lũy kế của công ty liên doanh này.

12. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Vay ngắn hạn	12.171.493.510	5.898.587.240
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem Thuyết minh số 14)	982.544.000	1.005.418.366
	<u>13.154.037.510</u>	<u>6.904.005.606</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

12. CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)

Vay ngắn hạn thể hiện khoản vay từ Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex-Viettel theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 17/2010/TDHM-VCHT với hạn mức 30.000.000.000 VND và lãi suất thả nổi theo từng thời kỳ (lãi suất cho lần nhận nợ đầu tiên là 13.8%/năm) nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được thế chấp bằng quyền đòi nợ giá trị thanh toán khối lượng công việc hoàn thành và nghiệm thu theo Hợp đồng xây dựng số 0438/2009/HDXD-VC ngày 04 tháng 12 năm 2009 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam về việc xây dựng công trình nhà ở cho sinh viên khu Mỹ Đình II - Từ Liêm - Hà Nội.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.451.373.720	4.451.373.720
Thuế khác	279.383.924	286.884.979
	<u>4.730.757.644</u>	<u>4.738.258.699</u>

14. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex-Viettel (i)	1.091.425.104	1.431.094.737
Ngân hàng Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ (ii)	1.461.206.896	2.081.206.897
	<u>2.552.632.000</u>	<u>3.512.301.634</u>

- i. Tại ngày 16 tháng 10 năm 2010, Công ty ký Hợp đồng vay trung hạn số 20/2010/TDTH-VCHT với Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex-Viettel với số tiền vay là 2.265.900.000 VND. Thời hạn của khoản vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 16%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Lãi tiền vay được trả định kỳ 01 tháng/lần theo thông báo lãi hàng tháng của bên cho vay. Tiền gốc vay được trả 03 tháng/lần bắt đầu từ ngày 28 tháng 2 năm 2011 đến ngày 30 tháng 11 năm 2015. Khoản vay được sử dụng để đầu tư mua cầu thép. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- ii. Tại ngày 28 tháng 5 năm 2010 Công ty ký Hợp đồng vay trung hạn số 2010SN-CNHT/01 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ với hạn mức tín dụng là 3.100.000.000 VND. Thời hạn của khoản vay là 58 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi thả nổi trên cơ sở lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng biên độ tối thiểu 3.8%/năm. Lãi tiền vay được trả lãi vào ngày 25 hàng tháng. Tiền gốc vay được trả 03 tháng/lần bắt đầu từ ngày 25 tháng 8 năm 2010 đến ngày 27 tháng 3 năm 2015. Khoản vay được sử dụng để đầu tư mua cầu thép. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

14. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)

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

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	982.544.000	1.005.418.366
Trong năm thứ hai	982.544.000	982.544.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	<u>1.570.088.000</u>	<u>2.529.757.634</u>
	<u>3.535.176.000</u>	<u>4.517.720.000</u>
Trừ: số phải trả trong vòng một năm (được trình bày ở phần vay và nợ ngắn hạn)	(982.544.000)	(1.005.418.366)
Số phải trả sau 12 tháng	<u>2.552.632.000</u>	<u>3.512.301.634</u>

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ	Cổ phiếu quỹ	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
Tại ngày 01/01/2010	93.750.000.000	-	-	-	114.509.338.379	208.259.338.379
Tăng vốn trong năm	56.250.000.000	-	-	-	-	56.250.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	13.056.274.303	13.056.274.303
Phân phối lợi nhuận	-	-	24.751.548.584	2.290.186.768	(30.803.735.352)	(3.762.000.000)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(190.000.000)	-	-	-	(190.000.000)
Bán cổ phiếu quỹ	-	30.000.000	-	-	-	30.000.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.981.000.000)	(14.981.000.000)
Tại ngày 01/01/2011	<u>150.000.000.000</u>	<u>(160.000.000)</u>	<u>24.751.548.584</u>	<u>2.290.186.768</u>	<u>81.780.877.330</u>	<u>258.662.612.682</u>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(3.474.382.417)	(3.474.382.417)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.984.000.000)	(14.984.000.000)
Trả thù lao hội đồng quản trị	-	-	-	-	(324.700.000)	(324.700.000)
Tại ngày 31/12/2011	<u>150.000.000.000</u>	<u>(160.000.000)</u>	<u>24.751.548.584</u>	<u>2.290.186.768</u>	<u>62.997.794.913</u>	<u>239.879.530.265</u>

Cổ tức và các quỹ

Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2010 tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2011 như sau:

- Cổ tức được chia 14.984.000.000 VND
- Thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát 275.000.000 VND

Trong năm, Công ty đã trích lập các quỹ và chia cổ tức theo đúng Nghị quyết nêu trên. Cổ tức đã chia trong năm 2011 là 14.984.000.000 VND (trong đó bù trợ công nợ phải thu là 750.000.000 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 VND (năm 2010 là 150.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ bằng tiền và tài sản như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh			Vốn đã góp	
	Số cổ phần	Thành tiền	Tỷ lệ	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.750.000	37.500.000.000	25,0	37.500.000.000	37.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành	6.525.000	65.250.000.000	43,5	65.250.000.000	65.250.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	1.875.000	18.750.000.000	12,5	18.750.000.000	18.750.000.000
Các cổ đông khác	2.850.000	28.500.000.000	19,0	28.500.000.000	28.500.000.000
	15.000.000	150.000.000.000	100	150.000.000.000	150.000.000.000

16. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2011	2010
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	89.628.660.554	34.694.275.055
Doanh thu bán hàng hóa	6.239.614.352	-
Doanh thu khác	1.238.045.544	542.711.813
	97.106.320.450	35.236.986.868

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2011	2010
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	85.619.660.699	33.616.054.089
Giá vốn bán hàng hóa	6.239.621.910	-
Giá vốn khác	614.490.012	116.947.871
	92.473.772.621	33.733.001.960

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay đã thu	11.309.035.827	8.117.649.240
Lãi tiền gửi, cho vay dự thu	8.029.999.809	11.540.870.129
	<u>19.339.035.636</u>	<u>19.658.519.369</u>

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	VND	VND
Lãi vay đã trả	4.496.829.465	409.896.694
Lãi vay dự trả	43.367.056	6.574.652
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	18.938.912.808	-
	<u>23.479.109.329</u>	<u>416.471.346</u>

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.474.382.417)	17.507.648.023
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	297.846.856
Thu nhập chịu thuế	(3.474.382.417)	17.805.494.879
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.451.373.720

21. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(3.474.382.417)	13.056.274.303
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	14.984.000	13.460.077
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(232)	970

22. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị 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 trừ đi tiền và các khoản tương đương 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

22. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.426.684.136	6.090.092.089
Phải thu khách hàng và phải thu khác	15.854.112.879	12.801.035.780
Đầu tư ngắn hạn	78.000.000.000	74.000.000.000
Tổng cộng	103.280.797.015	92.891.127.869
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	15.706.669.510	10.416.307.240
Phải trả người bán và phải trả khác	9.419.261.749	8.183.811.047
Chi phí phải trả	4.893.268.940	6.574.652
Tổng cộng	30.019.200.199	18.606.692.939

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 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 lãi suất, rủi ro về giá và giá hàng hóa), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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 các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

22. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

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 trợ 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.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1-5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
31/12/2011			
Các khoản vay	13.154.037.510	2.552.632.000	15.706.669.510
Phải trả người bán và phải trả khác	9.419.261.749	-	9.419.261.749
Chi phí phải trả	4.893.268.940	-	4.893.268.940
31/12/2010			
Các khoản vay	6.904.005.606	3.512.301.634	10.416.307.240
Phải trả người bán và phải trả khác	8.183.811.047	-	8.183.811.047
Chi phí phải trả	6.574.652	-	6.574.652

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. 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.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. 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 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

22. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1-5 năm</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
31/12/2011			
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.426.684.136	-	9.426.684.136
Phải thu khách hàng và phải thu khác	15.854.112.879	-	15.854.112.879
Đầu tư ngắn hạn	78.000.000.000	-	78.000.000.000
31/12/2010			
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.090.092.089	-	6.090.092.089
Phải thu khách hàng và phải thu khác	12.801.035.780	-	12.801.035.780
Đầu tư ngắn hạn	74.000.000.000	-	74.000.000.000

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

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

	<u>2011</u> VND	<u>2010</u> VND
Doanh thu		
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	61.167.876.630	19.136.363.232
Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh Vinaconex-Taisei	17.400.345.609	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam	9.812.199.829	1.656.488.635
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - Vinaconex 9	464.181.808	212.727.268
Công ty Cổ phần VIMECO	-	13.737.869.981
Doanh thu hoạt động tài chính		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam	10.030.000.000	10.030.000.000
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	1.040.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	-	1.642.191.781
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	8.448.404.965	-
Công ty Cổ phần VIMECO	4.973.229.513	-
Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh Vinaconex-Taisei	198.530.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai	72.657.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	26.613.900	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam	59.000.000.000	59.000.000.000
Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	6.900.564	6.900.564
Công ty Cổ phần VIMECO	40.000.000	978.399.935
Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh Vinaconex-Taisei	1.890.891.770	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam	5.761.924.402	-
Người mua trả tiền trước		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - Vinaconex 9	-	61.200.000
Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh Vinaconex-Taisei	-	4.429.811.755
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.274.128.437	11.842.037.072
Phải trả người bán		
Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh Vinaconex-Taisei	148.798.422	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	1.067.808.211	-
Trả trước cho người bán		
Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh Vinaconex-Taisei	-	163.786.900
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	11.651.888.809
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam	8.029.999.809	10.139.917.809
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	-	742.191.781

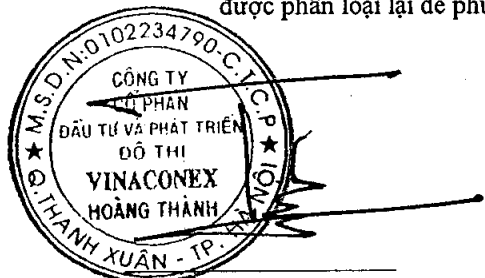
Thu nhập và các khoản vay của Ban Giám đốc

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	586.462.720	1.253.242.800

24. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.



Nguyễn Xuân Tùng
Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2012

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng