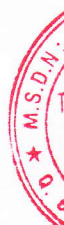


**CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG  
VINACONEX XUÂN MAI**

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

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

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



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 29

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### **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 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 các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Đặng Hoàng Huy**  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012



Số: 1531 /Deloitte-AUDHN-RE

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai (gọi tắt là "Công ty"), từ trang 4 đến trang 29. Các 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 1, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, báo cáo kiểm toán ngày 20 tháng 02 năm 2011 với ý kiến chấp nhận toàn phần trong đó có lưu ý người sử dụng báo cáo tài chính về chính sách ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

### Cơ sở của ý kiến

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

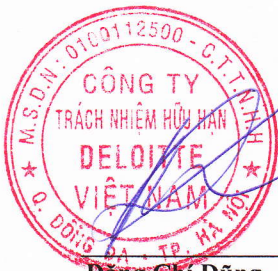


## BÁO CÁO KIỂM TOÁN (Tiếp theo)

### Ý kiến (Tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty tiếp tục hoạt động. Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 công nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 85.939.943.273 VND. Kế hoạch của ban lãnh đạo Công ty liên quan đến vấn đề về khả năng thanh khoản này được trình bày tại Thuyết minh số 2. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề 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 15 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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>959.868.103.778</b>	<b>859.289.755.845</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>40.314.746.094</b>	<b>95.643.816.508</b>
1. Tiền	111		40.314.746.094	95.643.816.508
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>4.000.000.000</b>	<b>2.350.763.596</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		4.000.000.000	2.350.763.596
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>499.024.538.601</b>	<b>412.549.915.394</b>
1. Phải thu khách hàng	131		328.067.401.471	267.742.719.264
2. Trả trước cho người bán	132	6	175.951.452.483	151.101.566.626
3. Các khoản phải thu khác	135		4.707.157.821	1.806.908.059
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(9.701.473.174)	(8.101.278.555)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>380.747.049.205</b>	<b>292.295.051.703</b>
1. Hàng tồn kho	141		382.547.161.850	294.176.852.662
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.800.112.645)	(1.881.800.959)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>35.781.769.878</b>	<b>56.450.208.644</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		265.894.776	266.261.297
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.783.747.917	3.950.452.730
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		9.163.443.142	9.061.638.146
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	22.568.684.043	43.171.856.471
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+250+260)	<b>200</b>		<b>408.569.878.551</b>	<b>277.053.650.285</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.855.458.709</b>	<b>1.130.374.804</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		381.199.000	1.130.374.804
2. Phải thu dài hạn khác	218		3.474.259.709	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>115.761.491.516</b>	<b>96.181.818.842</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	84.379.392.444	85.255.871.192
- Nguyên giá	222		159.935.914.841	150.686.920.625
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(75.556.522.397)	(65.431.049.433)
2. Tài sản cố định vô hình	227		325.000.038	375.935.520
- Nguyên giá	228		582.806.500	582.806.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(257.806.462)	(206.870.980)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	31.057.099.034	10.550.012.130
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>283.628.214.896</b>	<b>178.959.157.091</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	11	208.168.600.000	144.159.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	12	123.828.213.184	54.334.246.213
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(48.368.598.288)	(19.534.089.122)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.324.713.430</b>	<b>782.299.548</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5.324.713.430	782.299.548
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.368.437.982.329</b>	<b>1.136.343.406.130</b>

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 29 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
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.061.205.726.449</b>	<b>842.005.952.300</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.045.808.047.051</b>	<b>831.885.600.174</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	397.686.651.853	303.256.941.678
2. Phải trả người bán	312		271.213.860.111	222.586.937.683
3. Người mua trả tiền trước	313		215.790.064.598	222.603.029.560
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	6.523.308.223	6.226.857.767
5. Phải trả người lao động	315		9.933.972.665	6.939.107.289
6. Chi phí phải trả	316		34.176.319.161	-
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	107.588.587.291	68.150.289.428
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.895.283.149	2.122.436.769
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>15.397.679.398</b>	<b>10.120.352.126</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	16	14.923.097.185	9.838.326.743
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		474.582.213	282.025.383
<b>B. NGUỒN VỐN (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>307.232.255.880</b>	<b>294.337.453.830</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>17</b>	<b>307.232.255.880</b>	<b>294.337.453.830</b>
1. Vốn điều lệ	411		199.982.400.000	151.744.960.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		62.734.116.794	62.775.944.067
3. Cổ phiếu quỹ	414		(30.845.085)	(30.845.085)
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	29.768.711
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		29.693.144.672	20.911.319.310
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.464.553.786	4.792.032.254
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		7.388.885.713	54.114.274.573
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.368.437.982.329</b>	<b>1.136.343.406.130</b>



Đặng Hoàng Huy  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

Mai Xuân Toàn  
Kế toán trưởng



**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	18	1.318.304.240.414	1.043.445.644.831
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.318.304.240.414	1.043.445.644.831
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	19	1.217.622.014.876	919.748.022.758
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		100.682.225.538	123.697.622.073
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	15.714.677.893	10.491.858.773
7. Chi phí tài chính	22	21	65.252.685.490	31.169.777.460
Trong đó: chi phí lãi vay	23		28.857.304.826	18.233.622.771
8. Chi phí bán hàng	24		18.667.660.094	18.934.764.758
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		33.630.333.840	26.457.576.717
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(1.153.775.993)	57.627.361.911
11. Thu nhập khác	31		8.882.128.112	43.097.659.220
12. Chi phí khác	32		3.367.110.438	37.317.335.432
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.515.017.674	5.780.323.788
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		4.361.241.681	63.407.685.699
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	22	-	13.399.568.719
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	965.414.503
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		4.361.241.681	49.042.702.477
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	231	5.020



Đặng Hoàng Huy  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

Mai Xuân Toàn  
Kế toán trưởng

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 29 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	4.361.241.681	63.407.685.699
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	13.473.412.715	8.900.172.513
Các khoản dự phòng	03	30.545.572.301	10.581.037.125
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(16.683.325.836)	(4.513.062.896)
Chi phí lãi vay	06	28.857.304.826	18.233.622.771
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	60.554.205.687	96.609.455.212
Biến động các khoản phải thu	09	(63.218.012.778)	(166.747.951.274)
Biến động hàng tồn kho	10	(88.370.309.188)	(27.168.098.345)
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	117.560.161.762	133.062.868.571
Biến động chi phí trả trước	12	(4.542.047.361)	680.274.964
Tiền lãi vay đã trả	13	(27.697.576.266)	(18.233.622.771)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(4.876.133.787)	(32.643.848.528)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	15.912.356.214
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(9.038.118.247)	(1.322.878.116)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(19.627.830.178)	148.555.927
<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	(35.058.151.530)	(32.053.118.955)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	1.294.029.798	8.636.744.977
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(41.669.370.750)	(21.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	16.192.862.375	12.049.236.404
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(109.676.295.000)	(79.993.500.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.458.484.254	10.491.858.773
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(153.458.440.853)	(101.968.778.801)
<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	62.345.977.385
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	642.117.502.808	541.831.116.944
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(542.603.022.191)	(419.097.990.852)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các cổ đông	36	(29.994.720.000)	(14.462.010.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	117.757.200.617	170.617.093.477
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(55.329.070.414)	68.796.870.603
Tiền tồn đầu năm	60	95.643.816.508	26.844.475.451
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	2.470.454
Tiền tồn cuối năm	70	40.314.746.094	95.643.816.508

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 29 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*

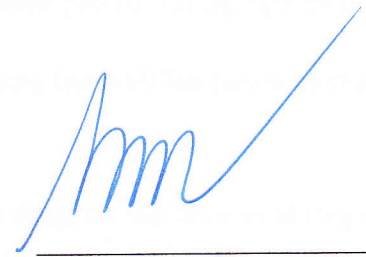
**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Vốn góp vào công ty con được bù trừ với số dư cho vay với số tiền là 16.800.000.000 VND. Do đó, nghiệp vụ này không ảnh hưởng đến biến động của tiền và cũng không được ghi nhận như một phần tiền chi góp vốn vào đơn vị khác cũng như thu hồi tiền cho vay.



  
Đặng Hoàng Huy  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012



Mai Xuân Toàn  
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 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 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 10 tháng 3 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 thành phố Hà Nội 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 Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội) với mã giao dịch XMC.

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, công nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn là 85.939.943.273 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 lãnh đạo Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- 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 2011, tổng số hạn mức tín dụng còn lại là 260.482.925.295 VND.
- Công ty cũng đang tìm các nguồn tài chính khác để có thể tự trang trải được các khoản nợ khi đáo hạn.

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



**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*

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

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

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

**Kỷ 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 24.

**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 đầu tư ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

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, 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**

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



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

**MÃU SỐ B 09-DN**

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

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

**Dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những 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.

**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:

	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

**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.

**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

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

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



**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)**

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn khác khi vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế lớn hơn vốn chủ sở hữu thực có tại thời điểm báo cáo tài chính của tổ chức kinh tế tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được 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.

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.



**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 (Tiếp theo)**

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

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

**Chi phí đi vay**

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

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

**Thuế**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời. Trong năm 2011 không có khoản chênh lệch tạm thời nào được ghi nhận.

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 thuế 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**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Tiền mặt	6.868.074.759	5.255.794.380
Tiền gửi ngân hàng	33.446.671.335	90.388.022.128
	<u>40.314.746.094</u>	<u>95.643.816.508</u>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

Số dư trả trước cho người bán bao gồm 85.221.908.000 VND là tiền mua đất trả cho các cá nhân năm 2009. Ban Giám đốc Công ty đang thực hiện các thủ tục để chuyển quyền sở hữu đất từ cá nhân sang cho Công ty. Ban Giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng rằng việc chuyển quyền sở hữu đất sẽ thực hiện được; do đó, Công ty không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

**7. HÀNG TỒN KHO**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	30.551.075.757	51.721.265.029
Công cụ, dụng cụ	572.336.556	478.103.920
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	332.813.405.832	191.377.074.797
Thành phẩm	18.524.098.027	50.600.408.916
Hàng hóa	86.245.678	-
	<u>382.547.161.850</u>	<u>294.176.852.662</u>
Trừ: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(1.800.112.645)</u>	<u>(1.881.800.959)</u>
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>	<u><b>380.747.049.205</b></u>	<u><b>292.295.051.703</b></u>

**8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Tạm ứng	22.558.392.244	42.451.449.079
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.291.799	720.407.392
	<u>22.568.684.043</u>	<u>43.171.856.471</u>



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

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

**9. 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	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2011	47.047.153.107	78.394.277.149	20.134.327.932	5.111.162.437	150.686.920.625
Mua sắm trong năm	150.520.000	8.344.663.460	103.520.000	119.181.818	8.717.885.278
Đầu tư XDCB hoàn thành	2.878.846.425	2.954.332.923	-	-	5.833.179.348
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.760.391.774)	(541.678.636)	-	(5.302.070.410)
<b>Tại ngày 31/12/2011</b>	<b>50.076.519.532</b>	<b>84.932.881.758</b>	<b>19.696.169.296</b>	<b>5.230.344.255</b>	<b>159.935.914.841</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2011	13.900.310.754	46.116.523.065	3.013.635.007	2.400.580.607	65.431.049.433
Trích khấu hao trong năm	3.356.600.223	8.126.338.041	1.781.986.033	157.552.936	13.422.477.233
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.972.844.448)	(324.159.821)	-	(3.297.004.269)
<b>Tại ngày 31/12/2011</b>	<b>17.256.910.977</b>	<b>51.270.016.658</b>	<b>4.471.461.219</b>	<b>2.558.133.543</b>	<b>75.556.522.397</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
<b>Tại ngày 31/12/2011</b>	<b>32.819.608.555</b>	<b>33.662.865.100</b>	<b>15.224.708.077</b>	<b>2.672.210.712</b>	<b>84.379.392.444</b>
<b>Tại ngày 31/12/2010</b>	<b>33.146.842.353</b>	<b>32.277.754.084</b>	<b>17.120.692.925</b>	<b>2.710.581.830</b>	<b>85.255.871.192</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 2011 là 52.377.301.708 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010: 20.444.741.054 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 2011 với giá trị là 38.858.100.998 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010: 26.707.484.514 VND).

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

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Văn phòng Công ty	23.553.767.102	-
Hạ tầng Khu Trung tâm Thương mại	6.454.205.923	5.804.582.499
Sân tennis	687.237.119	599.205.350
Máy bơm bê tông	361.888.890	324.875.850
Các công trình khác	-	3.821.348.431
	<b>31.057.099.034</b>	<b>10.550.012.130</b>

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

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

**11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 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%	65%	Sản xuất cấu kiện bê tông và thi công xây lắp công trình
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	Hà Nội	69%	69%	Thiết kế và ép cọc
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	Hải Dương	82%	82%	Sản xuất cấu kiện bê tông, ống bê tông
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex	Hà Nội	78%	78%	Vận tải
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	Hà Nội	84%	84%	Xây lắp công trình
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	Hồ Chí Minh	61%	61%	Sản xuất lắp đặt cấu kiện bê tông
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	Đà Nẵng	51%	51%	Sản xuất cấu kiện bê tông, xi măng và thi công công trình

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

<b>Tên công ty con</b>	<b>31/12/2011 VND</b>	<b>31/12/2010 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	6.390.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	61.325.600.000	38.891.000.000
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	13.975.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	49.963.000.000	49.963.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	25.500.000.000	-
	<b>208.168.600.000</b>	<b>144.159.000.000</b>



**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. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
<b>Cho vay dài hạn</b>	<b>13.727.271.971</b>	<b>6.700.000.000</b>
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	13.727.271.971	6.700.000.000
<b>Đầu tư chứng khoán</b>	<b>4.884.246.213</b>	<b>4.884.246.213</b>
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	1.835.000.000	1.835.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	722.150.000	722.150.000
Công ty Đầu tư Xi măng Cẩm Phả	2.327.096.213	2.327.096.213
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>105.216.695.000</b>	<b>42.750.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nhà ở Sơn An	29.970.755.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Hoàn Vũ Phong Phú (*)	37.750.000.000	37.750.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	37.477.440.000	-
Khác	18.500.000	-
	<u><b>123.828.213.184</b></u>	<u><b>54.334.246.213</b></u>

(\*) 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, (i) 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; (ii) 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 2011, 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.



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

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

**13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>237.767.544.108</b>	<b>203.072.471.966</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	61.076.991.436	56.279.609.651
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc (ii)	67.294.697.328	69.120.003.204
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (iii)	-	15.853.845.638
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội (iv)	38.893.016.080	18.894.194.713
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (v)	26.414.280.825	20.379.382.866
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) - Chi nhánh Hà Nội (vi)	17.026.165.190	21.045.435.894
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình		1.500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	16.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45	1.500.000.000	-
Vay cá nhân	7.062.393.249	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>159.919.107.745</b>	<b>100.184.469.712</b>
	<u><b>397.686.651.853</b></u>	<u><b>303.256.941.678</b></u>

- (i) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2011/HĐ ngày 30 tháng 6 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 80 tỷ VND. Thời hạn của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn là đến ngày 30 tháng 6 năm 2012. Thời hạn vay và lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất của lô đất có diện tích 39.560m<sup>2</sup> (bao gồm các thửa 227, 229, 230 theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu B, C và khu hành chính của Công ty ngày 27 tháng 5 năm 2005) và tài sản gắn liền trên đất, toàn bộ số dư tiền gửi tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng, các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế mà Công ty là người thụ hưởng để đảm bảo cho khoản vay này.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2011/LHL-XMC ngày 06 tháng 8 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 70 tỷ VND. Thời hạn của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn là đến ngày 15 tháng 5 năm 2012. Thời hạn vay là 09 tháng cho mỗi lần nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất 14%/năm, lãi suất được điều chỉnh 01 tháng/lần theo nguyên tắc lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 09 tháng trả lãi sau được niêm yết tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc vào ngày điều chỉnh lãi suất cho vay (+) biên độ tối thiểu 3%/năm nhưng không thấp hơn sản lãi suất cho vay ngắn hạn do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam công bố trong từng thời kỳ. Lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất của lô đất có diện tích 140.000m<sup>2</sup> và nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền tại thửa đất số 350, tờ bản đồ số 09 thuộc xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A240198 để đảm bảo cho khoản vay này.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 03/10/HĐTDNH/DN ngày 18 tháng 10 năm 2010 với hạn mức tín dụng là 40 tỷ VND. Thời hạn vay là 06 tháng cho mỗi lần nhận nợ. Lãi suất cho vay và ngày trả lãi vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm trong từng thời kỳ. Công ty đã thế chấp hàng tồn kho luân chuyển là thép và cấu kiện thành phẩm trị giá 50 tỷ VND và nguồn thu hợp pháp (được xác định và chấp thuận của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm trong từng lần nhận nợ) để đảm bảo cho khoản vay 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*

**13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

- (iv) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 56.11.820.220969.TD ngày 23 tháng 3 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 50 tỷ VND. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là đến hết ngày 31 tháng 3 năm 2012. Thời hạn cho vay tối đa là 09 tháng cho mỗi lần nhận nợ. Lãi suất cho vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Công ty đã thế chấp hàng tồn kho luân chuyển (dầm cầu, cọc bê tông, tấm lợp fibrô xi măng, cấu kiện công trình, vữa khô xây dựng, thành phẩm khác), quyền thu tiền bán hàng phát sinh từ Hợp đồng số 0134A/2010/HĐXD-VC ký với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty theo các hợp đồng bảo hiểm, và tiền gửi ngân hàng (tài khoản số 8201100013007) để đảm bảo cho khoản vay này.
- (v) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 10.11.10.069 ngày 30 tháng 7 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 150 tỷ VND. Thời hạn hiệu lực của Hợp đồng tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn cho vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ nhưng không quá 09 tháng cho mỗi lần nhận nợ. Lãi suất cho vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi tiền vay được trả vào ngày 15 hàng tháng. Khoản vay này không có đảm bảo.
- (vi) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) - Chi nhánh Hà Nội dưới hình thức tín dụng thư với hạn mức tín dụng là 3.000.000 USD. Khoản vay chịu lãi suất cho vay cơ bản của đồng tiền nhận nợ của thời hạn tương ứng (+) 2%/năm. Công ty sử dụng hàng tồn kho luân chuyển và quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty theo các hợp đồng bảo hiểm để đảm bảo cho khoản vay này.

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

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	6.238.957.591	5.956.859.154
Các loại thuế khác	284.350.632	269.998.613
	<u>6.523.308.223</u>	<u>6.226.857.767</u>

**15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Phí bảo trì	18.284.422.715	14.291.103.744
Vay cán bộ, công nhân viên	75.034.200.594	37.268.278.181
Phải trả, phải nộp về hoạt động sản xuất kinh doanh	14.269.963.982	16.590.907.503
	<u>107.588.587.291</u>	<u>68.150.289.428</u>

**16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc (i)	7.272.407.185	1.669.879.241
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (ii)	3.850.000.000	5.250.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội (iii)	3.800.690.000	2.619.650.000
Nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA)	-	298.797.502
	<u>14.923.097.185</u>	<u>9.838.326.743</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*

**16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)**

- i) Ngày 17 tháng 8 năm 2011, Công ty ký hợp đồng vay trung hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc với hạn mức tín dụng là 300 tỷ VND trong đó dư nợ cao nhất của Dự án Xây dựng Chung cư Kiến Hưng không vượt quá 150 tỷ VND dưới hình thức tín dụng thư. Khoản tín dụng này có thời hạn 20 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân là 17 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích của khoản vay là xây dựng chung cư Kiến Hưng. Khoản vay chịu lãi suất 17%, lãi suất được trả hàng tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- ii) Ngày 10 tháng 9 năm 2010, Công ty ký hợp đồng vay trung hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với tổng hạn mức tín dụng là 7.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất điều chỉnh vốn kinh doanh VND/ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam tương ứng với kỳ hạn điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ lãi suất tối thiểu 4%/năm. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng, gốc được trả phân kỳ hàng quý, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 26 tháng 6 năm 2015. Khoản vay được sử dụng để đầu tư mua 02 cầu tháp. Khoản vay được đảm bảo tài sản hình thành từ vốn vay.
- iii) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội với tổng hạn mức tín dụng là 7.800.000.000 VND. Khoản vay có thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được đảm bảo bằng một (01) bộ cầu tháp chân đế hình thành từ vốn vay. Khoản vay chịu lãi suất từ 14,5%/năm đến 18,3%/năm, lãi vay được trả hàng tháng.

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

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Trong vòng một năm	159.919.107.745	100.184.469.712
Trong năm thứ hai	3.349.754.114	3.831.591.724
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	11.573.343.071	6.006.735.019
Sau năm năm	-	-
	<b>174.842.204.930</b>	<b>110.022.796.455</b>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(159.919.107.745)	(100.184.469.712)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>14.923.097.185</b>	<b>9.838.326.743</b>



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

Tầng 3, Tòa nhà CT2, Ngõ Thi Nhậm, Hà Đông

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính

kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**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***17. VỐN CHỦ SỞ HỮU****Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>Chênh lệch tỷ giá hối đoái</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2010</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>52.174.926.682</b>	<b>(9.801.376.355)</b>	<b>(680.299.585)</b>	<b>11.598.945.192</b>	<b>2.929.557.430</b>	<b>37.350.915.091</b>	<b>193.572.668.455</b>
<b>Tăng trong năm</b>								
Phát hành cổ phần	51.744.960.000	10.653.017.385	-	-	-	-	-	62.397.977.385
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	49.042.702.477	49.042.702.477
Trích từ lợi nhuận	-	-	-	-	9.312.374.118	1.862.474.824	-	11.174.848.942
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	562.425.312	562.425.312
<b>Giảm trong năm</b>								
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	(18.379.758.307)	(18.379.758.307)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(14.462.010.000)	(14.462.010.000)
Giảm khác	-	(52.000.000)	9.770.531.270	710.068.296	-	-	-	10.428.599.566
<b>Số dư tại ngày 31/12/2010</b>	<b>151.744.960.000</b>	<b>62.775.944.067</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>29.768.711</b>	<b>20.911.319.310</b>	<b>4.792.032.254</b>	<b>54.114.274.573</b>	<b>294.337.453.830</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2011</b>	<b>151.744.960.000</b>	<b>62.775.944.067</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>29.768.711</b>	<b>20.911.319.310</b>	<b>4.792.032.254</b>	<b>54.114.274.573</b>	<b>294.337.453.830</b>
<b>Tăng trong năm</b>								
Phát hành cổ phần	48.237.440.000	-	-	-	-	-	-	48.237.440.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	4.361.241.681	4.361.241.681
Trích từ lợi nhuận	-	-	-	-	8.781.825.362	2.672.521.532	-	11.454.346.894
Tăng khác	-	-	-	107.552.753	-	-	-	107.552.753
<b>Giảm trong năm</b>								
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	(18.074.667.580)	(18.074.667.580)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(29.994.720.000)	(29.994.720.000)
Giảm khác	-	(41.827.273)	-	(137.321.464)	-	-	(3.017.242.961)	(3.196.391.698)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2011</b>	<b>199.982.400.000</b>	<b>62.734.116.794</b>	<b>(30.845.085)</b>	<b>-</b>	<b>29.693.144.672</b>	<b>7.464.553.786</b>	<b>7.388.885.713</b>	<b>307.232.255.880</b>

**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*

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10, vốn điều lệ của Công ty là 199.982.400.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi		Vốn đã góp tại ngày	
	VND	%	31/12/2011 (VND)	31/12/2010 (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	49.744.960.000
	<b>199.982.400.000</b>	<b>100</b>	<b>199.982.400.000</b>	<b>151.744.960.000</b>

**Cổ tức và các quỹ**

Ngày 23 tháng 4 năm 2011, theo Nghị quyết số 06/NQ/BTXM-ĐHĐCĐ Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2010 như sau:

- Cổ tức được chia	29.994.720.000 VND
- Trích quỹ đầu tư phát triển	8.781.825.362 VND
- Trích quỹ dự phòng tài chính	2.672.521.532 VND
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.048.320.686 VND
- Trích quỹ thưởng ban điều hành	500.000.000 VND
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị, ban kiểm soát	72.000.000 VND

Trong năm tài chính 2011, Công ty đã trích lập các quỹ và thanh toán cổ tức theo đúng Nghị quyết nêu trên.

**18. DOANH THU**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Xây lắp	157.505.614.806	121.618.685.163
Bất động sản	455.633.679.829	431.177.498.948
Sản xuất công nghiệp	701.738.390.185	479.206.713.256
Doanh thu khác	3.426.555.594	11.442.747.464
	<b>1.318.304.240.414</b>	<b>1.043.445.644.831</b>

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

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Xây lắp	125.661.455.341	103.809.971.457
Bất động sản	425.261.947.168	390.822.820.063
Sản xuất công nghiệp	663.829.348.077	416.677.412.496
Giá vốn hoạt động khác	2.869.264.290	8.437.818.742
	<b>1.217.622.014.876</b>	<b>919.748.022.758</b>



## 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

## 20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2011	2010
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.868.655.081	1.621.311.789
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	256.193.639	176.390.767
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.534.330.264	5.947.752.815
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.055.498.909	2.746.403.402
	<b>15.714.677.893</b>	<b>10.491.858.773</b>

## 21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2011	2010
	VND	VND
Lãi tiền vay	28.857.304.826	18.233.622.771
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	28.834.509.166	8.858.670.956
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.691.845.317	1.473.762.882
Chi phí tài chính khác	4.869.026.181	2.603.720.851
	<b>65.252.685.490</b>	<b>31.169.777.460</b>

## 22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2011	2010
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	4.361.241.681	63.407.685.699
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	7.534.330.264	5.947.752.815
Cộng: Các khoản chi phí chịu thuế	-	(3.861.658.012)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>(3.173.088.583)</b>	<b>53.598.274.872</b>
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.399.568.719
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>13.399.568.719</b>

## 23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2011	2010
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	4.361.241.681	49.042.702.477
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	18.845.998	9.769.608
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	231	5.020

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

**MÃ SỐ B 09-DN**

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

**24. 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 như đã trình bày tại Thuyết minh số 13 và 16 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).

**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.

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	40.314.746.094	95.643.816.508
Phải thu khách hàng và phải thu khác	326.928.544.827	262.578.723.572
Đầu tư ngắn hạn	4.000.000.000	2.350.763.596
Đầu tư dài hạn	123.494.855.128	54.334.246.213
Tài sản tài chính khác	10.291.799	720.407.392
<b>Tổng cộng</b>	<b>494.748.437.848</b>	<b>415.627.957.281</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	412.609.749.038	313.095.268.421
Phải trả người bán và phải trả khác	358.282.407.178	276.083.940.276
Chi phí phải trả	34.176.319.161	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>805.068.475.377</b>	<b>589.179.208.697</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 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, 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.



**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*

**24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Rủi ro thị trường (Tiếp theo)**

*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. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	20.322.274.291	15.893.822.363	6.582.811	7.647.454

*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.

*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 bổ 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 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.

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

**MÃU SỐ B 09-DN**

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

**24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

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.

31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	358.282.407.178	-	358.282.407.178
Chi phí phải trả	34.176.319.161	-	34.176.319.161
Các khoản vay	397.686.651.853	14.923.097.185	412.609.749.038
31/12/2010	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	276.083.940.276	-	276.083.940.276
Các khoản vay	303.256.941.678	9.838.326.743	313.095.268.421

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.

31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền	40.314.746.094	-	40.314.746.094
Phải thu khách hàng và phải thu khác	323.073.086.118	3.855.458.709	326.928.544.827
Đầu tư ngắn hạn	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	123.494.855.128	123.494.855.128
Tài sản tài chính khác	10.291.799	-	10.291.799
31/12/2010	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền	95.643.816.508	-	95.643.816.508
Phải thu khách hàng và phải thu khác	261.448.348.768	1.130.374.804	262.578.723.572
Đầu tư ngắn hạn	2.350.763.596	-	2.350.763.596
Đầu tư dài hạn	-	54.334.246.213	54.334.246.213
Tài sản tài chính khác	720.407.392	-	720.407.392



## 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

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

## Số dư chủ yếu với các bên liên quan

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
<b>Phải thu (bao gồm phải thu khách hàng, trả trước cho người bán)/phải thu khác</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	56.306.210.522	35.650.674.637
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	688.260.000	988.260.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	-	186.653.275
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	5.474.236.148	1.324.346.698
Công ty Cổ phần Vinaconex 6	53.276.500	2.443.627.500
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	47.542.000	216.942.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 16	600.007.500	616.307.500
Công ty Cổ phần VIMECO	47.268.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 21	-	4.260.636.933
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	32.026.560	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	14.107.695.998	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư mở rộng đường Láng - Hòa Lạc	3.670.065.110	3.357.937.690
Ban quản lý Dự án nước Sông Đà - Hà Nội	127.038.000	127.038.000
Ban Điều hành Dự án thủy điện Buôn Kuốp	-	1.792.165.223
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	733.137.000	2.929.155.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	41.398.172.321	14.304.834.796
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	1.414.683.795	2.310.279.172
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	13.129.389.610	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	18.858.183.158	6.160.332.336
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	40.106.139.595	11.804.258.534
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	27.386.037.790	16.136.814.300
<b>Phải trả (bao gồm phải trả người bán, người mua trả tiền trước)/Phải trả khác</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	-	10.491.898.887
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	175.802.400	210.190.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	263.288.500	-
Công ty Cổ phần VIMECO	348.230.528	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	8.349.782.761	26.371.744.298
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	65.628.887.755	36.720.837.627
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	282.970.558	138.110.313
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	5.981.236.387	2.182.262.743
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	102.713.380.713	30.582.708.885
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	6.191.890.663	12.714.710.900
<b>Số dư các khoản vay</b>		
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	16.500.000.000	3.000.000.000
<b>Số dư các khoản cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	13.727.271.971	8.789.730.225
<b>Thu nhập của Ban Giám đốc</b>		
	2011 VND	2010 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc	2.461.024.523	1.968.140.400

**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*

**26. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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, cụ thể:

Khoản mục	Mã số	Số dư tại ngày 31/12/2010		Chênh lệch
		Trước trình bày lại	Sau trình bày lại	
		VND	VND	VND
Người mua trả tiền trước (i)	313	143.981.138.275	222.603.029.560	(78.621.891.285)
Doanh thu chưa thực hiện (i)	338	78.621.891.285	-	78.621.891.285
Vay và nợ ngắn hạn (ii)	311	208.544.112.507	303.256.941.678	(94.712.829.171)
Vay và nợ dài hạn (ii)	334	141.819.434.095	9.838.326.743	131.981.107.352
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (iii)	319	30.882.011.247	68.150.289.428	(37.268.278.181)

- (i) Phân loại sang người mua trả tiền trước tiền khách hàng trả tiền trước.
- (ii) Phân loại sang vay và nợ ngắn hạn các khoản nợ dài hạn đến hạn trả.
- (iii) Phân loại sang phải trả, phải nộp ngắn hạn khác tiền vay nhân viên.



Đặng Hoàng Huy  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

Mai Xuân Toàn  
Kế toán trưởng