

 Deloitte



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Khắc Sơn	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2013)
Ông Đoàn Châu Phong	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2013)
Ông Đặng Hoàng Huy	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013)
Ông Nguyễn Đức Lưu	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013)
Ông Nguyễn Văn Đa	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013)
Ông Dương Văn Mậu	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013)
Ông Lò Hồng Hiệp	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013) (Miễn nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2013)
Ông Phạm Chí Sơn	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013) (Miễn nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2013)
Ông Trần Trọng Diên	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2013)
Bà Nguyễn Bảo Ngọc	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2013)
Ông Nguyễn Đức Ứng	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2013)
Ông Dương Quang Hòa	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2013)
Ông Nguyễn Trung Kiên	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2013)
Ông Nguyễn Thọ Phùng	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2013)

Ban Giám đốc

Ông Bùi Khắc Sơn	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2013)
Ông Dương Văn Mậu	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2013) (Miễn nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2013)
Ông Đặng Hoàng Huy	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2013)
	Phó Tổng Giám đốc thường trực (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2013)
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trọng Diên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Thạch Cương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Liên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Ngọc Nho	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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 hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Bùi Khắc Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2014

Số: *812* /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2014 từ trang 04 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất").

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Thay vì đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý đến Thuyết minh số 7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, các dự án mà Công ty đầu tư tại khu vực phía Nam vẫn chưa triển khai do các lô đất để thực hiện dự án chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý. Giá trị các khoản đầu tư này đang được trình bày tại khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác". Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan hữu quan để hoàn thiện các thủ tục pháp lý nhằm đưa các dự án này vào giai đoạn triển khai. Việc triển khai và sinh lợi của các dự án này phụ thuộc vào kết quả làm việc như đã đề cập cũng như khả năng phục hồi của thị trường bất động sản. Báo cáo tài chính riêng kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề không chắc chắn này. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0030-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 20 tháng 3 năm 2014
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lê Anh Sơn
Kiểm toán viên

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1961-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu số B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.255.645.596.160	1.415.276.606.453
I. Tiền	110	5	68.425.322.871	14.431.248.410
1. Tiền	111		68.425.322.871	14.431.248.410
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	4.546.340.207	9.319.965.084
1. Đầu tư ngắn hạn	121		8.513.844.348	9.388.215.084
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(3.967.504.141)	(68.250.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		342.111.549.065	540.029.316.487
1. Phải thu khách hàng	131		270.430.352.029	438.086.969.838
2. Trả trước cho người bán	132		12.243.787.466	29.449.045.829
3. Các khoản phải thu khác	135	7	89.302.190.679	92.186.102.606
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(29.864.781.109)	(19.692.801.786)
IV. Hàng tồn kho	140	8	777.773.028.556	788.293.189.369
1. Hàng tồn kho	141		786.014.147.907	794.660.039.253
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(8.241.119.351)	(6.366.849.884)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		62.789.355.461	63.202.887.103
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.142.353.163	9.643.073.700
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		28.333.743.094	25.020.921.313
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		338.159.656	4.177.683.938
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	27.975.099.548	24.361.208.152
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260+269)	200		634.935.320.408	708.258.234.450
I. Tài sản cố định	220		440.962.341.270	492.095.819.870
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	421.479.156.618	466.452.604.854
- Nguyên giá	222		681.273.735.584	693.235.354.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(259.794.578.966)	(226.782.750.060)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		2.764.492.306	3.366.042.790
- Nguyên giá	225		4.210.853.364	4.210.853.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.446.361.058)	(844.810.574)
3. Tài sản cố định vô hình	227		334.942.521	468.813.863
- Nguyên giá	228		965.259.704	1.029.534.504
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(630.317.183)	(560.720.641)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	11	16.383.749.825	21.808.358.363
II. Bất động sản đầu tư	240	12	49.319.245.841	43.591.908.654
- Nguyên giá	241		53.090.922.389	46.374.370.908
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.771.676.548)	(2.782.462.254)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		115.316.327.094	133.563.238.022
1. Đầu tư dài hạn khác	258	14	116.933.775.232	135.890.334.235
2. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(1.617.448.138)	(2.327.096.213)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		24.370.022.085	33.251.062.310
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		23.552.440.660	32.246.497.582
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		451.200.981	641.613.443
3. Tài sản dài hạn khác	268		366.380.444	362.951.285
V. Lợi thế thương mại	269		4.967.384.118	5.756.205.594
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.890.580.916.568	2.123.534.840.903

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu số B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012 (Trình bày lại)
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.622.987.060.895	1.745.948.280.191
I. Nợ ngắn hạn	310		1.347.190.676.352	1.632.429.640.349
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	674.892.848.291	773.451.893.483
2. Phải trả người bán	312		300.961.016.283	339.501.946.144
3. Người mua trả tiền trước	313		120.018.429.232	110.450.536.817
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	56.051.446.099	139.014.121.296
5. Phải trả người lao động	315		28.730.576.746	57.937.033.542
6. Chi phí phải trả	316	17	22.919.532.803	21.507.550.763
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	136.680.349.272	184.948.251.391
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		807.222.344	1.060.863.424
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.129.255.282	4.557.443.489
II. Nợ dài hạn	330		275.796.384.543	113.518.639.842
1. Vay và nợ dài hạn	334	19	222.702.665.196	64.779.001.036
2. Dự phòng phải trả dài hạn	337		526.537.767	2.755.600.989
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	20	52.567.181.580	45.984.037.817
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		222.831.310.670	308.976.458.127
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	222.831.310.670	308.976.458.127
1. Vốn điều lệ	411		199.982.400.000	199.982.400.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		62.734.116.794	62.734.116.794
3. Cổ phiếu quỹ	414		(30.845.085)	(30.845.085)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		38.156.570.256	36.134.865.784
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		10.430.297.211	9.510.488.792
6. (Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(88.441.228.506)	645.431.842
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		44.762.545.003	68.610.102.585
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440		1.890.580.916.568	2.123.534.840.903


Đỗ Yến Nhi
 Người lập biểu

Ngày 20 tháng 3 năm 2014


Mai Văn Định
 Kế toán trưởng




Bùi Khắc Sơn
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu số B 02-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2013	2012 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	828.979.205.076	1.222.948.046.395
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		828.979.205.076	1.222.948.046.395
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	734.384.689.055	1.039.671.230.514
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		94.594.516.021	183.276.815.881
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	945.579.891	2.816.296.068
7. Chi phí tài chính	22	26	78.554.706.832	92.542.886.503
Trong đó: chi phí lãi vay	23		70.020.439.307	87.564.156.033
8. Chi phí bán hàng	24		19.971.600.787	33.665.977.186
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		79.372.443.007	76.591.795.184
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(82.358.654.714)	(16.707.546.924)
11. Thu nhập khác	31		15.291.259.555	15.177.938.566
12. Chi phí khác	32		30.668.482.682	23.344.672.924
13. Lỗ khác (40=31-32)	40	27	(15.377.223.127)	(8.166.734.358)
14. Tổng lỗ kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(97.735.877.841)	(24.874.281.282)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		4.685.836.979	11.745.084.287
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(3.218.468)
17. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(102.421.714.820)	(36.616.147.101)
Trong đó:				
17.1. Lỗ sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(18.439.709.401)	(16.654.101.662)
17.2. Lỗ sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		(83.982.005.419)	(19.962.045.439)
18. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	28	(4.200)	(998)


Đỗ Yến Nhi
Người lập biểu

Ngày 20 tháng 3 năm 2014


Mai Văn Định
Kế toán trưởng


Bùi Khắc Sơn
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu số B 03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2013	2012 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lỗ trước thuế</i>	01	(97.735.877.841)	(24.874.281.282)
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	52.748.351.504	63.734.585.695
Các khoản dự phòng	03	17.309.309.989	12.643.035.813
Lỗ/(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	446.320.201	(5.909.577.912)
Chi phí lãi vay	06	70.020.439.307	87.564.156.033
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	42.788.543.160	133.157.918.347
Thay đổi các khoản phải thu	09	194.176.787.785	(104.606.472.009)
Thay đổi hàng tồn kho	10	2.999.641.043	(205.410.263.349)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(161.131.198.711)	199.209.236.828
Thay đổi chi phí trả trước	12	9.634.708.787	(7.020.315.124)
Tiền lãi vay đã trả	13	(92.052.415.885)	(80.579.892.534)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(4.585.456.743)	(5.798.135.381)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(2.354.330.455)	(5.613.695.352)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(10.523.721.019)	(76.661.618.574)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(4.009.782.908)	(36.245.987.930)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	8.312.085.940	6.574.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.425.000.000)	(426.317.078)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.308.600.000	16.914.309.701
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(168.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	271.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	479.116.189	2.339.460.127
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	2.936.019.221	(11.011.989.725)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	713.178.234.109	864.758.988.798
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(650.478.773.054)	(818.443.457.699)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(1.117.684.796)	(1.117.684.796)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	61.581.776.259	45.197.846.303
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</i>	50	53.994.074.461	(42.475.761.996)
<i>Tiền đầu năm</i>	60	14.431.248.410	56.907.010.406
<i>Tiền cuối năm (70=50+60)</i>	70	68.425.322.871	14.431.248.410

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

- Khoản thu hồi khoản đầu tư được bù trừ với khoản phải thu và phải trả với số tiền lần lượt là 9.501.850.955 VND và 3.374.953.004 VND. Theo đó, nghiệp vụ này không ảnh hưởng đến biến động của tiền và các khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tiền thu hồi khoản đầu tư.



Đỗ Yến Nhi
Người lập biểu

Ngày 20 tháng 3 năm 2014



Mai Văn Định
Kế toán trưởng



Bùi Khắc Sơn
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**MÃ SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

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

Công ty giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán XMC. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2013 số 27/2013/NQ/BTXM-ĐHĐCĐBT ngày 11 tháng 10 năm 2013, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thống nhất hủy niêm yết cổ phiếu của Công ty trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận theo Quyết định số 538/QĐ-SGDHN ngày 05 tháng 11 năm 2013.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 1.677 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 3.600)

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 HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng tiếng Việt, đơn vị tiền tệ sử dụng là Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty tiếp tục hoạt động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có công nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền 91.545.080.192 VND và lỗ lũy kế 88.441.228.506 VND. Trong năm 2013, Công ty phát sinh khoản lỗ 102.421.714.820 VND (năm 2012: lỗ sau trình bày lại là 36.616.147.101 VND), luồng tiền từ hoạt động kinh doanh âm 10.523.721.019 VND (số trình bày lại năm 2012: âm 76.661.618.574 VND). Ban Giám đốc đã thận trọng đánh giá để xây dựng kế hoạch kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty phù hợp trong thời gian tới và đưa ra các giải pháp nhằm duy trì khách hàng truyền thống, tìm kiếm khách hàng mới nhằm tăng doanh thu và quản lý chi phí hiệu quả. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng sẽ nhận được sự trợ giúp về tài chính của các cổ đông, cũng như tin tưởng vào khả năng sinh lợi từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong tương lai sẽ tạo ra nguồn vốn lưu động cần thiết cho hoạt động của Công ty. Do vậy, Ban Giám đốc đã đặt kế hoạch doanh thu hợp nhất năm 2014 khoảng 1.417 tỷ VND (tăng khoảng 175% so với năm 2013) và lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2014 khoảng 56,3 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty cũng 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 2013, tổng số hạn mức tín dụng còn lại là 941.579.504.277 VND. Theo đó, Ban Giám đốc hoàn toàn tin tưởng rằng báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Năm tài chính

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định**

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC ("Thông tư 45") hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ("Thông tư 203") ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC ("Thông tư 89") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền

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

Dự phòng phải thu khó đòi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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:

	2013 (Số năm)
Nhà cửa và vật kiến trúc	8 - 50
Máy móc và thiết bị	3 - 15
Thiết bị văn phòng	3 - 10
Phương tiện vận tải	3 - 12
Tài sản cố định khác	3 - 5

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn là khoản góp vốn vào các tổ chức kinh tế: Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính của một số tổ chức kinh tế mà Công ty góp vốn để đánh giá khả năng suy giảm giá trị; theo đó, các khoản góp vốn này được trình bày theo giá gốc. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán hiện hành.
- Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác: Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng các khoản đầu tư này không bị suy giảm giá trị. Vì vậy, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn này. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, nếu có đầy đủ thông tin đáng tin cậy liên quan tới sự giảm giá của các khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty sẽ đánh giá mức độ trọng yếu để có những xử lý kế toán phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán hiện hành.

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 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Thuế**

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 hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

5. TIỀN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tiền mặt	2.757.491.791	6.792.376.374
Tiền gửi ngân hàng	65.667.831.080	7.638.872.036
	68.425.322.871	14.431.248.410

Toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho một số khoản vay tại ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 15.

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

MÃU SỐ B 09-DN/HN

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Cho vay ngắn hạn	7.450.000.000	7.450.000.000
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar (i)	3.300.000.000	3.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng nhà ở Sơn An	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Nam	750.000.000	750.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Vận tải Quốc tế	400.000.000	400.000.000
Khác	1.063.844.348	1.938.215.084
Cộng	8.513.844.348	9.388.215.084
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	(3.967.504.141)	(68.250.000)
	4.546.340.207	9.319.965.084

- (i) Phản ánh khoản tiền Công ty cho Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar vay. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi của khoản đầu tư tài chính này và trích lập dự phòng với số tiền là 3.300.000.000 VND. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng việc trích lập dự phòng này phù hợp theo quy định hiện hành.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè (bà Trần Hoa Mai) (i)	17.500.000.000	17.500.000.000
Dự án khu đất Tân Phú, quận 9 (ông Nguyễn Công Dẫn) (ii)	41.296.500.000	41.296.500.000
Dự án khu đất xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh (ông Trần Văn Bắc) (iii)	18.125.408.000	26.425.408.000
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nhà ở Sơn An	1.336.269.999	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	4.620.991.195	-
Phải thu khác	6.423.021.485	6.964.194.606
	89.302.190.679	92.186.102.606

- (i) Phản ánh khoản trả trước cho người bán để mua 2.500 m² diện tích đất nông nghiệp tại xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, trong diện tích đất này có 500 m² đất thuộc phần đất dự án của một công ty khác. Mặt khác, đây là đất nông nghiệp chưa được chuyển đổi nên hợp đồng chuyển nhượng chưa được cấp thẩm quyền xác nhận. Kiểm toán Nhà nước năm 2011 đã đề nghị điều chỉnh khoản trả trước này sang khoản phải thu khác.

- (ii) Phản ánh khoản trả trước cho người bán để mua 4.347 m² đất nông nghiệp và đất thổ cư tại lô đất 677A đường Lê Văn Việt, phường Tân Phú, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, dự án này chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang thay đổi quy hoạch tại khu vực này. Kiểm toán Nhà nước năm 2011 đã đề nghị điều chỉnh khoản trả trước này sang khoản phải thu khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)**

(iii) Phản ánh khoản trả trước cho người bán để mua diện tích đất nông nghiệp tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 10 năm 2009. Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang quy hoạch khu đất này thuộc đất dự trữ nông nghiệp, đất hành lang an toàn bảo vệ lưới điện cao thế 110 KV mà không thuộc đất quy hoạch đô thị, do vậy đến hiện tại dự án vẫn chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý. Ngày 20 tháng 12 năm 2012, Công ty đã ký kết hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lộc Thành với giá chuyển nhượng là 31 tỷ VND. Tại ngày báo cáo này, Công ty đã nhận được khoản đặt cọc và khoản tiền thanh toán của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lộc Thành với số tiền lần lượt là 3,5 tỷ VND và 4,8 tỷ VND.

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

8. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	31.342.486.801	47.042.829.589
Công cụ, dụng cụ	1.517.895.902	1.139.511.414
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	633.999.610.001	689.202.226.163
Thành phẩm	41.376.434.319	43.883.812.708
Hàng hóa (ii)	69.660.559.436	-
Hàng gửi đi bán	8.117.161.448	13.391.659.379
	<u>786.014.147.907</u>	<u>794.660.039.253</u>
Trừ: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(8.241.119.351)</u>	<u>(6.366.849.884)</u>
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<u>777.773.028.556</u>	<u>788.293.189.369</u>

(i) Bao gồm trong chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là chi phí của một số dự án bất động sản đang tạm dừng thực hiện và chưa có phương án rõ ràng về việc tiếp tục thực hiện dự án trong tương lai. Cụ thể:

- Công trình tòa nhà 11 T2 - Khu chung cư Vinaconex Xuân Mai đã hoàn thiện xong phần móng năm 2012 và đang tạm dừng thực hiện do số lượng đặt cọc mua căn hộ thấp. Khả năng tiếp tục thực hiện dự án phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư và khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng cho dự án. Chi phí phát sinh của dự án (bao gồm cả chi phí chung) ghi nhận trên khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang" đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 19.427.389.876 VND.
- Công trình chung cư cho người có thu nhập thấp 19T2, thành phố Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc đã hoàn thiện xong phần móng và đang tạm dừng thực hiện. Khả năng tiếp tục thực hiện dự án phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư và khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng cho dự án. Chi phí phát sinh của dự án ghi nhận trên khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang" đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 6.297.956.728 VND.
- Dự án nhà ở tạm cư tại phường Bưởi Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đang xin chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở tạm cư sang nhà ở xã hội để bàn giao cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Chi phí phát sinh của dự án ghi nhận trên khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang" đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 37.907.678.017 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG VINACONEX XUÂN MAITầng 3, Tòa nhà CT2, Ngõ Thi Nhậm, Hà Đông
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***8. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)**

- Một số dự án phía Nam đang tạm dừng thực hiện do chưa hoàn thiện được hồ sơ pháp lý. Cụ thể: Dự án chung cư tại số 677A, đường Lê Văn Việt, phường Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh; dự án chung cư cao tầng tại đường Đinh Phong Phú, phường Făng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; dự án biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè. Chi phí phát sinh của các dự án ghi nhận trên khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang" đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 3.899.613.750 VND.

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

- (ii) Hàng hóa là giá trị các công trình xây để bán bao gồm:

	<u>31/12/2013</u>
	VND
Nhà 11T2 Chung cư Vĩnh Phúc	6.456.027.596
Nhà 19T3 Chung cư Kiến Hưng	10.494.938.057
Nhà 19T5 Chung cư Kiến Hưng	6.706.185.966
Nhà 19T6 Chung cư Kiến Hưng	3.259.704.317
Nhà CT1 Ngõ Thi Nhậm	22.455.131.370
Nhà CT2 Ngõ Thi Nhậm	20.288.572.130
	<u>69.660.559.436</u>

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Tạm ứng	26.277.417.544	23.649.429.788
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.697.682.004	711.778.364
	<u>27.975.099.548</u>	<u>24.361.208.152</u>

MẪU SỐ B 09-DN/HN

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2013	328.459.013.846	287.309.384.919	51.214.339.254	16.351.607.431	9.901.009.464	693.235.354.914
Mua sắm trong năm	-	1.155.255.855	163.636.364	261.252.743	-	1.580.144.962
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.738.204.904	-	-	-	-	7.738.204.904
Tăng khác	-	9.038.666.118	32.920.000	-	-	9.071.586.118
Thanh lý, nhượng bán	(1.473.355.230)	(12.879.828.126)	(8.265.506.191)	-	-	(22.618.689.547)
Giảm theo Thông tư 45 (*)	(62.578.056)	(4.569.473.067)	(43.679.277)	(1.820.844.813)	(229.519.199)	(6.726.094.412)
Giảm khác	(324.413.703)	(515.499.470)	-	(166.858.182)	-	(1.006.771.355)
Phân loại lại	1.539.104.904	7.264.617.027	(5.031.347.647)	(3.772.374.284)	-	-
Tại ngày 31/12/2013	335.875.976.665	286.803.123.256	38.070.362.503	10.852.782.895	9.671.490.265	681.273.735.584
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2013	58.321.796.422	133.278.668.470	23.866.454.500	6.768.812.027	4.547.018.641	226.782.750.060
Trích khấu hao trong năm	17.064.438.742	24.541.486.368	5.624.126.965	2.436.931.144	1.347.192.642	51.014.175.861
Tăng khác	156.182.420	3.019.409.592	-	-	-	3.175.592.012
Thanh lý, nhượng bán	(802.073.493)	(9.581.535.270)	(5.570.107.918)	-	-	(15.953.716.681)
Giảm theo Thông tư 45 (*)	(24.264.619)	(3.346.207.795)	(43.679.277)	(1.174.104.884)	(120.316.456)	(4.708.573.031)
Giảm khác	-	(388.810.812)	-	(126.838.443)	-	(515.649.255)
Phân loại lại	2.357.084.448	(2.900.240.530)	1.894.303.491	(1.105.787.617)	(245.359.792)	-
Tại ngày 31/12/2013	77.073.163.920	144.622.770.023	25.771.097.761	6.799.012.227	5.528.535.035	259.794.578.966
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2013	258.802.812.745	142.180.353.233	12.299.264.742	4.053.770.668	4.142.955.230	421.479.156.618
Tại ngày 31/12/2012	270.137.217.424	154.030.716.449	27.347.884.754	9.582.795.404	5.353.990.823	466.452.604.854

(*) Tài sản cố định hữu hình được phân loại lại trong năm bao gồm các tài sản không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 (nguyên giá có giá trị dưới 30 triệu VND). Giá trị còn lại của các tài sản này đã được phân loại sang chi phí trả trước dài hạn và phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian không quá 3 năm kể từ ngày có hiệu lực thi hành của Thông tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (Tiếp theo)**

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 2013 là 267.444.660.202 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 193.835.820.506 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 2013 với giá trị là 51.362.556.266 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 51.400.665.960 VND).

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Văn phòng Công ty	-	918.960.489
Hạng mục nhà xưởng sản xuất	-	5.944.567.001
Công trình nhà máy bê tông dự ứng lực	7.102.958.540	7.102.958.540
Hạ tầng Khu Trung tâm Thương mại	-	7.047.265.581
Dự án mỏ đá Tuyên Quang	5.865.438.921	-
Hạng mục bãi thành phẩm mở rộng	2.669.343.112	-
Các công trình/hạng mục khác	746.009.252	794.606.752
	16.383.749.825	21.808.358.363

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và căn hộ cho thuê VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2013	46.374.370.908
Tăng trong năm	6.716.551.481
Tại ngày 31/12/2013	53.090.922.389
GIA TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2013	2.782.462.254
Trích khấu hao trong năm	989.214.294
Tại ngày 31/12/2013	3.771.676.548
GIA TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2013	49.319.245.841
Tại ngày 31/12/2012	43.591.908.654

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

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này và cũng không có cơ sở hợp lý để đánh giá giá trị bất động sản đầu tư này tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG VINACONEX XUÂN MAITầng 3, Tòa nhà CT2, Ngõ Thỉ Nhậm, Hà Đông
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Vĩnh Phúc	65,00%	65,00%	Sản xuất cầu kiện bê tông và thi công xây lắp công trình
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	Hà Nội	68,52%	68,52%	Thiết kế và ép cọc
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	Hải Dương	82,24%	82,24%	Sản xuất cầu kiện bê tông, ống bê tông
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex	Hà Nội	77,78%	77,78%	Vận tải
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	Hà Nội	83,53%	83,53%	Xây lắp công trình
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	TP. Hồ Chí Minh	60,55%	60,55%	Sản xuất, lắp đặt cầu kiện bê tông
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	Đà Nẵng	51,00%	51,00%	Sản xuất cầu kiện bê tông, xi măng và thi công công trình
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	Hà Nội	80,00%	80,00%	Thi công lắp đặt hệ thống điện

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

Tên công ty con	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú	27.940.000.000	27.940.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	18.480.000.000	18.480.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex - Phan Vũ	61.325.600.000	61.325.600.000
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	17.960.000.000	17.960.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45	49.963.000.000	49.963.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	25.500.000.000	25.500.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai (*)	-	-
	208.168.600.000	208.168.600.000

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/2013/NQ/BTXM-HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2013, Công ty sẽ góp vốn 80 tỷ VND (chiếm 80% vốn góp) thành lập Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai. Ngày 02 tháng 12 năm 2013, Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp phép thành lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán	2.743.650.000	5.070.746.213
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	1.835.000.000	1.835.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện miền Bắc 2	722.150.000	722.150.000
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	-	2.327.096.213
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	186.500.000	186.500.000
Đầu tư dài hạn khác	114.190.125.232	130.819.588.022
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nhà ở Sơn An (i)	29.970.755.000	29.970.755.000
Công ty TNHH Thương mại Hoàn Vũ Phong Phú (ii)	37.750.000.000	37.750.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành (iii)	37.477.440.000	37.477.440.000
Dự án khu nhà ở CBCNV trạm nghiên xi măng Cẩm Phả	-	16.629.462.790
Góp vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở Hemisco	8.991.930.232	8.991.930.232
	116.933.775.232	135.890.334.235

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

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

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty TNHH Thương mại Hoàn Vũ Phong Phú vẫn đang thực hiện các thủ tục để được UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vay ngắn hạn	339.511.664.140	341.311.544.945
Vay ngắn hạn ngân hàng	299.151.906.765	290.660.788.490
Vay ngắn hạn tổ chức kinh tế khác	24.492.582.850	27.414.046.349
Vay đối tượng khác	15.867.174.525	23.236.710.106
Nợ dài hạn đến hạn trả	335.381.184.151	432.140.348.538
	<u>674.892.848.291</u>	<u>773.451.893.483</u>

Chi tiết một số khoản vay ngắn hạn có số dư lớn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

- Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2013/HĐ ngày 30 tháng 8 năm 2013 với hạn mức tín dụng là 80 tỷ VND. Thời hạn vay tối đa không quá 6 tháng và lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất của lô đất có diện tích 39.560m² (bao gồm các thửa 227, 229, 230 theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu B, C và khu hành chính của Công ty ngày 27 tháng 5 năm 2005) và tài sản gắn liền trên đất, toàn bộ số dư tiền gửi tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng, các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế mà Công ty là người thụ hưởng để đảm bảo cho khoản vay này. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 71.561.059.102 VND.
- Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc của Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 55/2013-HĐTDHM/NHCT328-XMC ngày 10 tháng 9 năm 2013 thời hạn vay 9 tháng cho mỗi lần nhận nợ. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 01 tháng/lần theo nguyên tắc lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 09 tháng trả lãi sau được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc vào ngày điều chỉnh lãi suất cho vay (+) biên độ tối thiểu 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sản lãi suất cho vay ngắn hạn do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam công bố trong từng thời kỳ. Lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất của lô đất có diện tích 140.000m² và nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền tại thửa đất số 350, tờ bản đồ số 09 thuộc xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB240198 để đảm bảo cho khoản vay này. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 70.483.273.215 VND.
- Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội của Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai theo Hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số M10513015/HĐTD-LienVietPostBank.HN ngày 25 tháng 10 năm 2013 với hạn mức tín dụng là 200 tỷ VND để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn của Hợp đồng tín dụng là 12 tháng, đến ngày 25 tháng 10 năm 2014. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, lãi suất được điều chỉnh định kỳ theo quy định của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt nhưng không thấp hơn sản lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh. Lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Tài sản đảm bảo là các quyền phát sinh từ các Dự án đầu tư/Công trình xây dựng/Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất nếu đủ điều kiện nhận thế chấp và các tài sản sau khi giải chấp tại các tổ chức tín dụng khác. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 58.312.343.629 VND.

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

Tầng 3, Tòa nhà CT2, Ngõ Thì Nhậm, Hà Đông
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

- Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương của Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ (gọi tắt là "Phan Vũ") theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 072013/HĐHMTD/TCBHDG ngày 26 tháng 7 năm 2012 và thông báo tín dụng ngày 10 tháng 9 năm 2013, hạn mức tín dụng là 25 tỷ VND. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, dư nợ ngắn hạn đã quá hạn là 9.581.456.937 VND. Tại ngày lập báo cáo này, Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ đã đàm phán thành công với Ngân hàng về việc tiếp tục giải ngân hỗ trợ Phan Vũ và tái cấu trúc khoản vay này. Tài sản đảm bảo là toàn bộ các hạng mục nhà xưởng, máy móc thiết bị trong công trình xây dựng Nhà máy Bê tông Phan Vũ được quy định trong Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai số 130608/HĐTC/TCB-HDG ngày 13 tháng 6 năm 2008, tổng giá trị đảm bảo là 130.000.000.000 VND bao gồm các bất động sản trị giá tối thiểu là 77.000.000.000 VND và các máy móc hình thành từ vốn vay với trị giá tối thiểu 53.000.000.000 VND. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 24.349.134.259 VND.
- Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc của Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú (gọi tắt là "Đạo Tú") với hạn mức tín dụng là 30.000.000.000 VND và phụ lục sửa đổi số 04 ngày 31 tháng 10 năm 2013. Khoản vay được sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay tối đa của các khoản vay là 6 tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc theo từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng sổ đỏ của cán bộ Công ty Cổ phần Xuân Mai - Đạo Tú và các tài sản cố định của Đạo Tú. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 24.556.910.885 VND.
- Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai với kỳ hạn 6 tháng để mua nguyên vật liệu phục vụ sản xuất kinh doanh, chi trả lương cán bộ công nhân viên. Khoản vay này có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất từ 11%/năm tới 12%/năm và sẽ đáo hạn trong năm 2014. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 15.308.522.983 VND.
- Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 0028/HĐTD2/VIB40/11 ngày 20 tháng 10 năm 2011 với hạn mức tín dụng là 20.000.000.000 VND. Khoản vay được trả gốc cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân, tiền lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng bảo lãnh vay vốn của Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 12.749.095.343 VND.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	44.555.325.944	41.573.381.352
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.755.285.123	14.331.445.444
Thuế nhà đất	-	82.122.511.128
Các loại thuế khác	3.740.835.032	986.783.372
	<u>56.051.446.099</u>	<u>139.014.121.296</u>

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi vay phải trả	15.376.755.674	11.909.540.714
Phải trả chi phí ROSE	2.008.301.253	1.830.787.093
Trích trước giá vốn công trình	3.133.471.613	3.116.713.575
Chi phí phải trả khác	2.401.004.263	4.650.509.381
	<u>22.919.532.803</u>	<u>21.507.550.763</u>

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>(Trình bày lại)</u> <u>VND</u>
Phí bảo trì	13.982.681.377	5.356.924.418
Vay cán bộ, công nhân viên	23.180.275.004	97.525.012.953
Khoản tạm ứng theo hợp đồng cho công trình C7-C8	13.536.323.592	37.989.028.182
Khoản tạm ứng theo hợp đồng cho công trình CT2 Hành chính Hà Đông	18.600.031.223	-
Phải trả cổ tức	2.100.000.000	-
Lãi vay phải trả	209.119.899	3.849.248.565
Lãi phạt trả chậm	9.135.332.432	-
Phí chuyển giao công nghệ Concoord	6.389.891.268	7.359.432.873
Phải trả tiền phạt chậm nộp thuế	10.469.169.445	10.469.169.445
Phải trả, phải nộp về hoạt động sản xuất kinh doanh	39.077.525.032	22.399.434.955
	<u>136.680.349.272</u>	<u>184.948.251.391</u>

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vay và nợ ngân hàng	222.702.665.196	64.500.001.036
Vay và nợ cá nhân	-	279.000.000
Cộng	<u>222.702.665.196</u>	<u>64.779.001.036</u>

Chi tiết khoản vay dài hạn có số dư lớn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

- (i) Ngày 18 tháng 10 năm 2012, Công ty mẹ ký hợp đồng vay trung hạn với Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây với hạn mức tín dụng là 53 tỷ VND. Thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích của khoản vay là đầu tư xây dựng tòa nhà 19T1 thuộc dự án nhà thu nhập thấp tại xã Định Trung, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Lãi suất áp dụng theo thông báo của ngân hàng cho từng thời kỳ. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- (ii) Ngày 10 tháng 9 năm 2010, Công ty mẹ ký hợp đồng vay trung hạn với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với tổng hạn mức tín dụng là 7.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất điều chỉnh vốn kinh doanh VND/ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam tương ứng với kỳ hạn điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất tối thiểu 4%/năm. Lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng, gốc được trả phân kỳ hàng quý, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 9 năm 2015. Khoản vay được sử dụng để đầu tư mua 02 cầu thép. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)**

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

- Hai khoản vay trung hạn để đầu tư cho hai (02) bộ cầu thép chân đế với tổng hạn mức tín dụng là 7.800.000.000 VND, thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Khoản vay chịu lãi suất tại thời điểm nhận nợ từ 14,5%/năm đến 18,3%/năm, lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng.
- Khoản vay trung hạn với hạn mức tín dụng là 350 tỷ VND trong đó dư nợ cao nhất liên quan đến Dự án Tòa nhà Cao tầng hỗn hợp nhà ở, văn phòng, dịch vụ CT2 - Khu Trung tâm hành chính mới quận Hà Đông không vượt quá 150 tỷ VND. Khoản tín dụng này có thời hạn giải ngân tối đa là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn cho vay tối đa là 12 tháng theo kế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm 24 tháng VND trả sau cộng biên độ tối thiểu 5,8%/năm; lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của lô đất 5.930 m² tại Dự án CT2 khu hành chính mới quận Hà Đông và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

(iv) Khoản vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 10513219/HĐTD-LienVietPostBank.HN ngày 25 tháng 10 năm 2013 với hạn mức tín dụng là 500 tỷ VND để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án CT2 Hành chính Hà Đông. Thời hạn của Hợp đồng tín dụng là 36 tháng. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, theo quy định tại từng thời điểm nhận nợ. Lãi tiền vay được trả vào ngày 25 của tháng thứ 3 mỗi quý. Tài sản đảm bảo là các quyền phát sinh từ Dự án CT2 khu hành chính mới quận Hà Đông.

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	335.381.184.151	432.140.348.538
Trong năm thứ hai	131.017.324.581	27.903.550.915
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	90.314.470.615	32.980.580.121
Sau năm năm	1.370.870.000	3.894.870.000
	<u>558.083.849.347</u>	<u>496.919.349.574</u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(335.381.184.151)	(432.140.348.538)
Số phải trả sau 12 tháng	<u>222.702.665.196</u>	<u>64.779.001.036</u>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu chưa thực hiện theo công trình (i)	52.045.221.165	45.886.219.635
Nhà CT1 Chung cư Ngõ Thi Nhậm	44.909.917.090	45.886.219.635
Nhà 19T3 Chung cư Kiến Hưng	3.589.704.642	-
Nhà 19T5 Chung cư Kiến Hưng	1.739.661.382	-
Nhà 19T6 Chung cư Kiến Hưng	1.805.938.051	-
Doanh thu chưa thực hiện cung cấp dịch vụ hàng hóa	521.960.415	97.818.182
	<u>52.567.181.580</u>	<u>45.984.037.817</u>

(i) Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng tại Tòa nhà CT1, Ngõ Thi Nhậm, Hà Đông và chung cư 19T3, 19T5 và 19T6 Kiến Hưng.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ lũy kế) VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2012	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	35.282.235.820	8.642.185.890	29.666.730.871	336.276.824.290
Lỗi trong năm (trình bày lại)	-	-	-	-	-	(19.962.045.439)	(19.962.045.439)
Trích từ lợi nhuận	-	-	-	852.629.964	868.302.902	-	1.720.932.866
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	(5.297.884.289)	(5.297.884.289)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(3.761.369.301)	(3.761.369.301)
Số dư tại ngày 01/01/2013 (trình bày lại)	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	36.134.865.784	9.510.488.792	645.431.842	308.976.458.127
Lỗi trong năm	-	-	-	-	-	(83.982.005.419)	(83.982.005.419)
Trích từ lợi nhuận	-	-	-	2.021.704.472	919.808.419	(2.941.512.891)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.800.522.859)	(2.800.522.859)
Thù lao Ban kiểm soát, HĐQT	-	-	-	-	-	(573.804.529)	(573.804.529)
Tăng khác	-	-	-	-	-	1.211.185.350	1.211.185.350
Số dư tại ngày 31/12/2013	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	38.156.570.256	10.430.297.211	(88.441.228.506)	222.831.310.670

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG VINA CONEX XUÂN MAITầng 3, Tòa nhà CT2, Ngõ Thì Nhậm, Hà Đông
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****Vốn điều lệ**

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi, vốn điều lệ của Công ty là 199.982.400.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp như sau:

	Vốn đã góp đến ngày 31/12/2013	Tỷ lệ sở hữu
	VND	%
Công ty TNHH Khải Hưng	102.000.000.000	51
Các cổ đông khác	97.982.400.000	49
	199.982.400.000	100

Cổ tức và các quỹ

Theo Nghị quyết số 11/2013/NQ/BTXM-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2013, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thống nhất không chia cổ tức và trích lập các quỹ do kết quả kinh doanh năm 2012 lỗ.

22. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

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

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp		Loại trừ	Tổng cộng
	Bất động sản			
	VND	VND	VND	VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	847.648.854.071	1.043.383.263.478	451.200.981	1.890.580.916.568
Tổng tài sản hợp nhất				1.890.580.916.568
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	659.967.175.421	963.019.885.474	-	1.622.987.060.895
Tổng nợ phải trả hợp nhất				1.622.987.060.895

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG VINACONEX XUÂN MAITầng 3, Tòa nhà CT2, Ngõ Thì Nhậm, Hà Đông
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MÃU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***22. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)****Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**

Chi tiêu	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp		Loại trừ	Tổng cộng
	Bất động sản VND	VND		VND
Doanh thu thuần	355.549.278.556	473.429.926.520	-	828.979.205.076
Giá vốn bộ phận	322.734.046.699	411.650.642.356	-	734.384.689.055
Lợi nhuận gộp	32.815.231.857	61.779.284.164	-	94.594.516.021
Chi phí không phân bổ				99.344.043.794
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(4.749.527.773)
Doanh thu hoạt động tài chính				945.579.891
Lợi nhuận khác				(15.377.223.127)
Chi phí tài chính				78.554.706.832
Lỗ trước thuế				(97.735.877.841)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				4.685.836.979
Lỗ trong năm				(102.421.714.820)
% Tổng doanh thu thuần	43%	57%		100%

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (trình bày lại)

	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp		Loại trừ	Tổng cộng
	Bất động sản VND	VND		VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	1.037.359.128.801	1.086.817.325.545	641.613.443	2.123.534.840.903
Tổng tài sản hợp nhất				2.123.534.840.903
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận (trình bày lại)	1.034.440.750.301	711.507.529.890	-	1.745.948.280.191
Tổng nợ phải trả hợp nhất				1.745.948.280.191

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (trình bày lại)

Chi tiêu	Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp		Loại trừ	Tổng cộng
	Bất động sản VND	VND		VND
Doanh thu thuần	346.276.959.660	876.671.086.735	-	1.222.948.046.395
Giá vốn bộ phận	325.668.597.353	714.002.633.161	-	1.039.671.230.514
Lợi nhuận gộp	20.608.362.307	162.668.453.574	-	183.276.815.881
Chi phí không phân bổ				110.257.772.370
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				73.019.043.511
Doanh thu hoạt động tài chính				2.816.296.068
Lỗ khác				(8.166.734.358)
Chi phí tài chính				92.542.886.503
Lỗ trước thuế				(24.874.281.282)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				11.745.084.287
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(3.218.468)
Lỗ trong năm				(36.616.147.101)
% Tổng doanh thu thuần	28%	72%		100%

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG VINACONEX XUÂN MAITầng 3, Tòa nhà CT2, Ngõ Thi Nhậm, Hà Đông
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2013	2012
	VND	VND
Bất động sản	355.549.278.556	346.276.959.660
Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	430.196.899.403	855.300.578.831
Doanh thu khác	43.233.027.117	21.370.507.904
	828.979.205.076	1.222.948.046.395

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2013	2012
	VND	(Trình bày lại) VND
Bất động sản	322.734.046.699	325.668.597.353
Sản xuất công nghiệp và thi công xây lắp	380.077.984.258	702.802.720.064
Giá vốn hoạt động khác	31.572.658.098	11.199.913.097
	734.384.689.055	1.039.671.230.514

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2013	2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	661.609.738	2.338.896.238
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	563.889
Doanh thu hoạt động tài chính khác	283.970.153	476.835.941
	945.579.891	2.816.296.068

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2013	2012
	VND	VND
Chi phí lãi vay	70.020.439.307	87.564.156.033
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	5.516.702.279	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.033.031	342.267.278
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	2.401.903.787	-
Chi phí tài chính khác	613.628.428	4.636.463.192
	78.554.706.832	92.542.886.503

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG VINACONEX XUÂN MAITầng 3, Tòa nhà CT2, Ngõ Thi Nhậm, Hà Đông
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***27. LỖ KHÁC**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	7.958.946.714	9.001.417.238
Thu nhập khác	7.332.312.841	6.176.521.328
	<u>15.291.259.555</u>	<u>15.177.938.566</u>
Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý	6.664.972.866	4.504.503.999
Khấu hao tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh	3.252.956.317	2.119.110.511
Chi phí khác	20.750.553.499	16.721.058.414
	<u>30.668.482.682</u>	<u>23.344.672.924</u>
Lỗ khác	<u>(15.377.223.127)</u>	<u>(8.166.734.358)</u>

28. LỖ CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		<u>(Trình bày lại)</u>
Lỗ kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông của công ty mẹ (VND)	(83.982.005.419)	(19.962.045.439)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	19.996.480	19.996.480
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(4.200)	(998)

29. CÁC KHOẢN CAM KẾT CHI TIÊU VỐN

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/2013/NQ/BTXM-HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2013, Công ty sẽ góp vốn 80 tỷ VND (chiếm 80% vốn góp) thành lập Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai. Công ty sẽ góp đủ số vốn này trong năm 2014.

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 15 và 19 trừ đi tiền) và phần vốn của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ trừ lỗ lũy kế).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Quản lý rủi ro vốn (Tiếp theo)***Hệ số đòn bẩy tài chính*

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Các khoản vay	897.595.513.487	838.230.894.519
Trừ: Tiền	68.425.322.871	14.431.248.410
Nợ thuần	829.170.190.616	823.799.646.109
Vốn chủ sở hữu	222.831.310.670	308.976.458.127
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	3,72	2,67

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 đề 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	
	31/12/2013	31/12/2012
	VND	(Trình bày lại) VND
Tài sản tài chính		
Tiền	68.425.322.871	14.431.248.410
Đầu tư ngắn hạn	4.546.340.207	9.319.965.084
Phải thu khách hàng và phải thu khác	329.867.761.599	510.580.270.658
Đầu tư dài hạn	115.316.327.094	133.563.238.022
Tài sản tài chính khác	1.697.682.004	711.778.364
Tổng cộng	519.853.433.775	668.606.500.538
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	897.595.513.487	838.230.894.519
Phải trả người bán và phải trả khác	417.303.008.041	513.555.326.748
Chi phí phải trả	22.919.532.803	21.507.550.763
Tổng cộng	1.337.818.054.331	1.373.293.772.030

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro tỷ giá

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

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

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	154.362.168	301.839.376	10.418.193	1.342.526
Euro (EUR)	1.764.855.050	1.678.936.105	-	-

Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng, dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

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 năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ XÂY DỰNG VINACONEX XUÂN MAITầng 3, Tòa nhà CT2, Ngõ Thì Nhậm, Hà Đông
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)*****Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)***

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tiền	68.425.322.871	-	-	68.425.322.871
Đầu tư ngắn hạn	4.546.340.207	-	-	4.546.340.207
Phải thu khách hàng và phải thu khác	329.867.761.599	-	-	329.867.761.599
Đầu tư dài hạn	-	115.316.327.094	-	115.316.327.094
Tài sản tài chính khác	1.697.682.004	-	-	1.697.682.004
Tổng cộng	404.537.106.681	115.316.327.094	-	519.853.433.775
Phải trả người bán và phải trả khác	416.776.470.274	526.537.767	-	417.303.008.041
Chi phí phải trả	22.919.532.803	-	-	22.919.532.803
Các khoản vay	674.892.848.291	221.331.795.196	1.370.870.000	897.595.513.487
Tổng cộng	1.114.588.851.368	221.858.332.963	1.370.870.000	1.337.818.054.331
Chênh lệch thanh khoản thuần	(710.051.744.687)	(106.542.005.869)	(1.370.870.000)	(817.964.620.556)
31/12/2012 (Trình bày lại)	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tiền	14.431.248.410	-	-	14.431.248.410
Đầu tư ngắn hạn	9.319.965.084	-	-	9.319.965.084
Phải thu khách hàng và phải thu khác	* 510.580.270.658	-	-	510.580.270.658
Đầu tư dài hạn	-	133.563.238.022	-	133.563.238.022
Tài sản tài chính khác	711.778.364	-	-	711.778.364
Tổng cộng	535.043.262.516	133.563.238.022	-	668.606.500.538
Phải trả người bán và phải trả khác	510.799.725.759	2.755.600.989	-	513.555.326.748
Chi phí phải trả	21.507.550.763	-	-	21.507.550.763
Các khoản vay	773.451.893.483	60.884.131.036	3.894.870.000	838.230.894.519
Tổng cộng	1.305.759.170.005	63.639.732.025	3.894.870.000	1.373.293.772.030
Chênh lệch thanh khoản thuần	(770.715.907.489)	69.923.505.997	(3.894.870.000)	(704.687.271.492)

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông và có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

	2013	2012
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc	2.267.169.593	1.586.556.044

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán. Công ty đã điều chỉnh hồi tố tiền phạt chậm nộp tiền sử dụng đất năm 2012 tại Công ty mẹ với số tiền 8.732.189.768 VND và tiền truy thu thuế, chi phí lương năm 2012 tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 với số tiền lần lượt là 1.736.979.677 VND và 120.550.587 VND. Theo đó, một số số liệu của năm trước được trình bày lại như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Chỉ tiêu	Mã số	Số trước trình bày lại 31/12/2012	Trình bày lại	Số sau trình bày lại 31/12/2012
		VND	VND	VND
Phải trả người lao động	315	57.816.482.955	120.550.587	57.937.033.542
Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	174.479.081.946	10.469.169.445	184.948.251.391
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	10.502.414.233	(9.856.982.391)	645.431.842
Lợi ích cổ đông thiểu số	439	69.342.840.226	(732.737.641)	68.610.102.585

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Chỉ tiêu	Mã số	Số trước trình bày lại 2012	Trình bày lại	Số sau trình bày lại 2012
		VND	VND	VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	1.039.550.679.927	120.550.587	1.039.671.230.514
Chi phí khác	32	12.875.503.479	10.469.169.445	23.344.672.924
Tổng lỗ kế toán trước thuế	50	(14.284.561.250)	(10.589.720.032)	(24.874.281.282)
Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(26.026.427.069)	(10.589.720.032)	(36.616.147.101)
- Lỗ sau thuế của cổ đông thiểu số	61	(15.921.364.021)	(732.737.641)	(16.654.101.662)
- Lỗ sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62	(10.105.063.048)	(9.856.982.391)	(19.962.045.439)

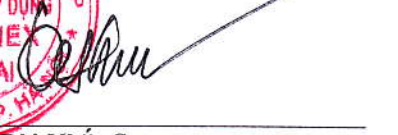
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Chỉ tiêu	Mã số	Số trước trình bày lại 2012	Trình bày lại	Số sau trình bày lại 2012
		VND	VND	VND
Lỗ trước thuế	01	(14.284.561.250)	(10.589.720.032)	(24.874.281.282)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	188.619.516.796	10.589.720.032	199.209.236.828


Đỗ Yến Nhi
Người lập biểu

Ngày 20 tháng 3 năm 2014


Mai Văn Định
Kế toán trưởng


Bùi Khắc Sơn
Tổng Giám đốc

