

 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 RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



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 riêng 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)
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Tổng Giám đốc thường trực (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2013)
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 riêng 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 riêng này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Phạm Văn Tuấn đại diện cho Ban Giám đốc,



Bùi Khắc Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2014

Số: *SM* /VNIA-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 riêng 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 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là "báo cáo tài chính").

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. 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
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu số B 01-DN

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		1.217.427.890.001	1.245.839.602.348
I. Tiền	110	5	55.274.534.235	9.921.486.807
1. Tiền	111		55.274.534.235	9.921.486.807
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		18.409.808.050	20.742.407.461
1. Đầu tư ngắn hạn	121	6	25.239.091.900	20.742.407.461
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(6.829.283.850)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		424.371.824.703	519.890.080.064
1. Phải thu khách hàng	131	7	291.185.984.566	427.027.332.460
2. Trả trước cho người bán	132		66.523.251.074	16.478.200.377
3. Các khoản phải thu khác	135	8	78.685.405.461	86.753.096.386
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(12.022.816.398)	(10.368.549.159)
IV. Hàng tồn kho	140	9	668.046.975.995	646.392.172.470
1. Hàng tồn kho	141		669.838.074.704	648.183.271.179
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.791.098.709)	(1.791.098.709)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		51.324.747.018	48.893.455.546
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.336.484.468	8.960.397.043
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		28.252.716.464	24.807.002.535
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		319.864.044	4.107.841.983
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	17.415.682.042	11.018.213.985
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		366.446.193.733	430.770.128.287
I. Tài sản cố định	220		83.283.313.570	105.265.598.100
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	83.011.898.199	96.297.517.346
- Nguyên giá	222		165.862.081.251	178.256.347.046
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(82.850.183.052)	(81.958.829.700)
2. Tài sản cố định vô hình	227		271.415.371	310.915.361
- Nguyên giá	228		561.500.000	558.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(290.084.629)	(247.584.639)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	8.657.165.393
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		225.165.401.128	271.150.531.188
1. Đầu tư vào công ty con	251	13	208.168.600.000	208.168.600.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	14	144.323.754.548	163.280.313.551
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	15	(127.326.953.420)	(100.298.382.363)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		8.678.233.194	10.762.090.345
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8.678.233.194	10.762.090.345
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.583.874.083.734	1.676.609.730.635

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MÃ SỐ B 01-DN
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		1.333.441.824.053	1.392.125.046.225
I. Nợ ngắn hạn	310		1.116.079.374.790	1.341.736.318.408
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	16	499.949.142.479	568.508.224.443
2. Phải trả người bán	312	17	331.032.687.841	378.066.111.089
3. Người mua trả tiền trước	313		157.442.525.848	95.486.142.147
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	14.433.709.167	103.193.046.656
5. Phải trả người lao động	315		14.033.668.371	24.765.946.526
6. Chi phí phải trả	316		10.312.280.581	12.600.357.756
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	19	88.204.353.813	157.881.068.084
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		671.006.690	1.235.421.707
II. Nợ dài hạn	330		217.362.449.263	50.388.727.817
1. Vay và nợ dài hạn	334	20	164.795.267.683	4.404.690.000
2. Doanh thu chưa thực hiện	338	21	52.567.181.580	45.984.037.817
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		250.432.259.681	284.484.684.410
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	250.432.259.681	284.484.684.410
1. Vốn điều lệ	411		199.982.400.000	199.982.400.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		62.734.116.794	62.734.116.794
3. Cổ phiếu quỹ	414		(30.845.085)	(30.845.085)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		29.693.144.672	29.693.144.672
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.464.553.786	7.464.553.786
6. Lỗ lũy kế	420		(49.411.110.486)	(15.358.685.757)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.583.874.083.734	1.676.609.730.635

Trịnh Thị Chung Thủy
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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN
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	714.288.671.708	1.137.141.571.279
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		714.288.671.708	1.137.141.571.279
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	646.085.694.396	1.038.134.425.841
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		68.202.977.312	99.007.145.438
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	16.723.390.803	15.589.246.775
7. Chi phí tài chính	22	26	72.824.431.716	99.396.676.444
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		34.099.654.359	35.954.634.895
8. Chi phí bán hàng	24		7.401.419.697	11.165.373.258
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		36.389.064.006	31.197.598.955
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(31.688.547.304)	(27.163.256.444)
11. Thu nhập khác	31		18.400.294.306	29.418.831.280
12. Chi phí khác	32		19.451.198.837	24.702.905.115
13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	27	(1.050.904.531)	4.715.926.165
14. Tổng lỗ kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(32.739.451.835)	(22.447.330.279)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	2.154.587.520	5.521.811.865
16. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(34.894.039.355)	(27.969.142.144)


Trịnh Thị Chung Thủy
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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN
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	(32.739.451.835)	(22.447.330.279)
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	15.985.578.828	17.970.911.578
Các khoản dự phòng	03	35.512.122.146	52.113.263.911
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(14.813.478.349)	(18.140.680.658)
Chi phí lãi vay	06	34.099.654.359	35.954.634.895
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	38.044.425.149	65.450.799.447
Thay đổi các khoản phải thu	09	77.257.014.072	(33.177.360.754)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(21.654.803.525)	(321.708.907.702)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(72.938.525.577)	193.557.655.842
Thay đổi chi phí trả trước	12	5.707.769.726	(13.787.317.992)
Tiền lãi vay đã trả	13	(69.324.498.298)	(33.294.783.371)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.009.090.625)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(564.415.017)	(3.188.185.040)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(45.482.124.095)	(146.148.099.570)
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	(1.045.667.765)	(6.015.183.113)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	8.046.540.486	6.574.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(8.714.598.243)	(45.967.277.471)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	288.600.000	16.537.009.701
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	157.801.326	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(996.324.196)	(29.038.905.428)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	566.005.850.557	616.639.940.396
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(474.174.354.838)	(471.846.194.685)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	91.831.495.719	144.793.745.711
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</i>	50	45.353.047.428	(30.393.259.287)
Tiền đầu năm	60	9.921.486.807	40.314.746.094
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	55.274.534.235	9.921.486.807

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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 phải thu khách hàng được bù trừ với lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia với số tiền là 16.265.252.484 VND. Theo đó, nghiệp vụ này không ảnh hưởng đến biến động của tiền và một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia.
- Khoản thu hồi cho vay, mua công cụ nợ của các đơn vị khác và thu hồi khoản đầu tư được bù trừ với khoản phải thu và phải trả với số tiền lần lượt là 3.645.474.043 VND và 18.685.559.003 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 cho vay, mua công cụ nợ của các đơn vị khác và tiền thu hồi khoản đầu tư.


Trịnh Thị Chung Thủy
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 RIÊNG

MÃ SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 566 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 1.423).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; Thi công xây dựng cầu, đường, công trình thủy lợi; Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; Kinh doanh phát triển nhà, trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông, các loại ống cấp thoát nước; 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 RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty tiếp tục hoạt động. Trong năm 2013, Công ty phát sinh khoản lỗ 34.894.039.355 VND (năm 2012: lỗ trình bày lại là 27.969.142.144 VND), luồng tiền từ hoạt động kinh doanh âm 45.482.124.095 VND (năm 2012: âm 146.148.099.570 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 năm 2014 khoảng 1.151 tỷ VND (tăng khoảng 182% so với năm 2013) và lợi nhuận trước thuế năm 2014 khoảng 47,3 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 riêng kèm theo được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

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

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 riêng 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt 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.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền

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

Dự phòng phải thu khó đòi

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền sau mỗi lần nhập. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)

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	25 - 50
Máy móc và thiết bị	6 - 15
Thiết bị văn phòng	3 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn là khoản góp vốn vào các tổ chức kinh tế: Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính của một số tổ chức kinh tế mà Công ty góp vốn để đánh giá khả năng suy giảm giá trị; theo đó, các khoản góp vốn này được trình bày theo giá gốc. Trong trường hợp sau ngày phát hành báo cáo tài chính, 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, 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.
- Công ty có khoản cho vay ngắn hạn và dài hạn với Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ với số tiền tương ứng là 4.580.524.200 VND và 27.389.979.316 VND. Mặc dù báo cáo kiểm toán năm 2013 của công ty con trình bày ý kiến lưu ý người đọc báo cáo tài chính về khả năng tiếp tục hoạt động nhưng Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng khả năng thu hồi khoản cho vay này không bị suy giảm. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cho khoản cho vay này.
- Công ty có khoản cho vay ngắn hạn với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 45 với số tiền là 17.058.567.700 VND. 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 3.529.283.850 VND. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng việc trích lập dự phòng nói trên là đầy đủ và phù hợp theo quy định hiện hành.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

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

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

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

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc niên độ 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.

Chi phí đi vay

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

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

Thuế

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Thuế (Tiếp theo)

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập 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	1.751.903.516	5.377.551.926
Tiền gửi ngân hàng	53.522.630.719	4.543.934.881
	<u>55.274.534.235</u>	<u>9.921.486.807</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, một khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 500.000.000 VND của Công ty đang bị phong tỏa.

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 16.

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45 (i)	17.058.567.700	17.058.567.700
Công ty Cổ phần Bê tông Vinacorex Phan Vũ (ii)	4.580.524.200	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar (iii)	3.300.000.000	3.300.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinacorex Xuân Mai	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinacorex Xuân Mai	-	100.000.000
Khác	-	283.839.761
Cộng	<u>25.239.091.900</u>	<u>20.742.407.461</u>
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	(6.829.283.850)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45 (i)	(3.529.283.850)	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar (iii)	(3.300.000.000)	-
	<u>18.409.808.050</u>	<u>20.742.407.461</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN (Tiếp theo)

- (i) Theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 45, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, lỗ lũy kế của công ty con là 131.896.580.272 VND, thiếu hụt vốn lưu động và một số yếu tố khác ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của công ty con này. 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 3.529.283.850 VND. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng việc trích lập dự phòng nói trên là đầy đủ và phù hợp theo quy định hiện hành.
- (ii) Theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, công ty con này có khoản lỗ lũy kế là 80.069.890.099 VND, thiếu hụt vốn lưu động và một số yếu tố khác ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của công ty con này. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng khả năng thu hồi khoản cho vay này không bị suy giảm. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư tài chính ngắn hạn này.
- (iii) Phản ánh khoản tiền Công ty cho Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Megastar vay. Tại ngày 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. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan (xem Thuyết minh số 31)	151.233.053.816	68.133.967.403
Công ty TNHH MTV Phát triển khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh	16.774.413.604	41.787.931.000
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Hai Thành	-	48.777.516.350
Phải thu các khách hàng khác	123.178.517.146	268.327.917.707
	<u>291.185.984.566</u>	<u>427.027.332.460</u>

Toàn bộ số dư phải thu khách hàng đã được sử dụng để thế chấp cho một số khoản vay tại ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 16.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân	-	21.739.984
Công ty TNHH MTV Cơ khí và xây dựng Megastar	985.246.528	-
Dự án Biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè (ông Trần Hoa Mai) (i)	17.500.000.000	17.500.000.000
Dự án khu đất Tân Phú, quận 9 (ông Nguyễn Công Dẫn) (ii)	41.296.500.000	41.296.500.000
Dự án khu đất xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh (ông Trần Văn Bắc) (iii)	18.125.408.000	26.425.408.000
Phải thu khác	778.250.933	1.509.448.402
	<u>78.685.405.461</u>	<u>86.753.096.386</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

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

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

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	15.112.547.088	17.249.124.440
Công cụ, dụng cụ	667.021.589	817.432.385
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	572.148.082.984	619.267.734.899
Thành phẩm	12.249.863.607	10.848.979.455
Hàng hóa (ii)	69.660.559.436	-
	<u>669.838.074.704</u>	<u>648.183.271.179</u>
Trừ: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(1.791.098.709)</u>	<u>(1.791.098.709)</u>
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<u>668.046.975.995</u>	<u>646.392.172.470</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 Bửu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

9. 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 Tăng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; dự án biệt thự nhà vườn khu đất Nhà Bè. Chi phí phát sinh của các dự án ghi nhận trên khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang" đến ngày 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 với mục đích để bán, bao gồm:

	31/12/2013
	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>

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tạm ứng	16.938.900.038	10.839.385.621
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	476.782.004	178.828.364
	<u>17.415.682.042</u>	<u>11.018.213.985</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2013	67.819.250.041	82.640.942.727	19.749.606.562	8.046.547.716	178.256.347.046
Mua sắm trong năm	-	908.749.583	-	118.918.182	1.027.667.765
Đầu tư XDCB hoàn thành	7.738.204.904	-	-	-	7.738.204.904
Tăng khác	-	461.708.333	-	-	461.708.333
Thanh lý, nhượng bán	(1.473.355.230)	(10.877.077.997)	(6.376.417.027)	-	(18.726.850.254)
Phân loại lại	1.539.104.904	7.264.617.027	(5.031.347.647)	(3.772.374.284)	-
Giảm khác (*)	-	(2.312.778.010)	-	(582.218.533)	(2.894.996.543)
Tại ngày 31/12/2013	75.623.204.619	78.086.161.663	8.341.841.888	3.810.873.081	165.862.081.251
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2013	19.908.420.814	53.529.603.128	6.147.334.698	2.373.471.060	81.958.829.700
Trích khấu hao trong năm	4.947.570.821	7.638.433.156	1.630.735.739	732.402.602	14.949.142.318
Thanh lý, nhượng bán	(802.073.493)	(7.624.217.233)	(3.399.486.594)	-	(11.825.777.320)
Phân loại lại	2.357.084.448	(2.900.240.530)	1.894.303.491	(1.351.147.409)	-
Giảm khác (*)	-	(1.795.457.616)	-	(436.554.030)	(2.232.011.646)
Tại ngày 31/12/2013	26.411.002.590	48.848.120.905	6.272.887.334	1.318.172.223	82.850.183.052
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2013	49.212.202.029	29.238.040.758	2.068.954.554	2.492.700.858	83.011.898.199
Tại ngày 31/12/2012	47.910.829.227	29.111.339.599	13.602.271.864	5.673.076.656	96.297.517.346

(*) 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 trong thời gian không quá 3 năm kể từ ngày có hiệu lực thi hành của Thông tư này.

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 72.582.641.866 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 33.041.209.173 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 với giá trị là 35.529.485.219 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 37.329.483.728 VND).

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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2012	2.782.462.254
Trích khấu hao trong năm	989.214.294
Tại ngày 31/12/2013	3.771.676.548
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2013	49.319.245.841
Tại ngày 31/12/2012	43.591.908.654

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (Tiếp theo)

Bất động sản đầu tư là giá trị tăng 1 đến tầng 3 chung cư CT1 Ngõ Thị 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 riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này và cũng không có cơ sở hợp lý để đánh giá giá trị bất động sản đầu tư này tại ngày lập báo cáo tài chính riêng.

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 Xuân Mai	Hà Nội	77,78%	77,78%	Vận tải
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	Hà Nội	83,53%	83,53%	Xây lắp công trình
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	Bình Dương	60,55%	60,55%	Sản xuất lắp đặt 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%	Sản xuất 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 số 45	49.963.000.000	49.963.000.000
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	25.500.000.000	25.500.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai (*)	-	-
	208.168.600.000	208.168.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (Tiếp theo)

(*) 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.

14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Cho vay dài hạn	27.389.979.316	27.389.979.316
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	27.389.979.316	27.389.979.316
Đầu tư chứng khoán	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 TMCP 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
	<u>144.323.754.548</u>	<u>163.280.313.551</u>

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

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

Tính đến ngày 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 RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Dự phòng đầu tư vào công ty con (i)	125.709.505.282	97.971.286.150
Dự phòng đầu tư dài hạn khác	1.617.448.138	2.327.096.213
	<u>127.326.953.420</u>	<u>100.298.382.363</u>

(i) Số dư khoản mục Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm giá trị dự phòng giảm giá đầu tư vào ba công ty con của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 và Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng. Công ty trích dự phòng giảm giá đầu tư vào ba công ty con dựa vào giả định ba công ty con này tiếp tục hoạt động liên tục trong vòng mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2013. Mặc dù báo cáo kiểm toán năm 2013 của ba công ty này trình bày ý kiến lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến vấn đề về khả năng hoạt động liên tục của các công ty này nhưng Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng số dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn đã trích lập là đầy đủ để ghi giảm giá trị của các tài sản này xuống giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	236.680.590.385	215.141.661.506
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	71.561.059.102	59.385.265.937
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc (ii)	70.483.273.215	79.889.528.683
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội	-	45.546.923.877
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	1.343.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội (iii)	58.312.343.629	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	8.566.632.677	12.241.775.017
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	20.000.000.000	-
Vay cá nhân	7.757.281.762	16.735.167.992
Nợ dài hạn đến hạn trả	263.268.552.094	353.366.562.937
	<u>499.949.142.479</u>	<u>568.508.224.443</u>

- (i) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2013/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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)

(ii) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Láng Hòa Lạc của Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân 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.

(iii) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số M10513015/HDTD-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.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan (xem Thuyết minh số 31)	241.108.023.210	207.237.217.106
Phải trả các nhà cung cấp khác	89.924.664.631	170.828.893.983
	<u>331.032.687.841</u>	<u>378.066.111.089</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	13.103.251.541	12.295.195.104
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	8.368.622.253
Thuế thu nhập cá nhân	584.135.690	391.352.973
Thuế nhà đất	-	82.122.511.128
Các loại thuế khác	746.321.936	15.365.198
	<u>14.433.709.167</u>	<u>103.193.046.656</u>

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	(Trình bày lại) VND
Phí bảo trì	13.982.681.377	5.356.924.418
Vay cán bộ, công nhân viên	18.155.827.634	95.671.273.632
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, phải nộp về hoạt động sản xuất kinh doanh	23.929.489.987	18.863.841.852
	<u>88.204.353.813</u>	<u>157.881.068.084</u>

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (i)	11.533.014.305	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (ii)	1.050.000.000	2.450.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội (iii)	119.140.000	1.954.690.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội (iv)	152.093.113.378	-
	<u>164.795.267.683</u>	<u>4.404.690.000</u>

(i) Ngày 18 tháng 10 năm 2012, Công ty 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 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 phần 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 RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

20. 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 Bru 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:

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Trong vòng một năm	263.268.552.094	353.366.562.937
Trong năm thứ hai	101.423.137.109	3.235.550.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	63.372.130.574	1.169.140.000
	<u>428.063.819.777</u>	<u>357.771.252.937</u>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn, xem Thuyết minh số 16)	(263.268.552.094)	(353.366.562.937)
Số phải trả sau 12 tháng	<u>164.795.267.683</u>	<u>4.404.690.000</u>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng tại Tòa nhà CT1, Ngõ Thi Nhậm, Hà Đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

22. 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 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)	29.693.144.672	7.464.553.786	14.138.779.985	313.982.150.152
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm (trình bày lại)	-	-	-	-	-	(27.969.142.144)	(27.969.142.144)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	(738.888.571)	(738.888.571)
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	(780.712.544)	(780.712.544)
Thuế TNDN tương ứng cho phần lợi nhuận nộp về của các chi nhánh	-	-	-	-	-	(8.722.483)	(8.722.483)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 01/01/2013 như được trình bày lại	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	29.693.144.672	7.464.553.786	(15.358.685.757)	284.484.684.410
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	(34.894.039.355)	(34.894.039.355)
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	902.009.024	902.009.024
Thuế TNDN tương ứng cho phần lợi nhuận nộp về của các chi nhánh	-	-	-	-	-	9.000.001	9.000.001
Tăng khác	-	-	-	-	-	(69.394.399)	(69.394.399)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	(49.411.110.486)	(49.411.110.486)
Số dư tại ngày 31/12/2013	199.982.400.000	62.734.116.794	(30.845.085)	29.693.144.672	7.464.553.786	250.432.259.681	250.432.259.681

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

22. 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
	<u>199.982.400.000</u>	<u>100</u>

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.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2013	2012
	VND	VND
Xây lắp	135.083.925.386	382.564.461.119
Bất động sản	355.549.278.556	346.276.959.660
Sản xuất công nghiệp	211.278.742.662	388.631.243.584
Doanh thu khác	12.376.725.104	19.668.906.916
	<u>714.288.671.708</u>	<u>1.137.141.571.279</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2013	2012
	VND	VND
Xây lắp	130.906.387.164	346.095.755.300
Bất động sản	322.734.046.699	325.668.597.353
Sản xuất công nghiệp	184.997.598.304	349.047.770.306
Giá vốn hoạt động khác	7.447.662.229	17.322.302.882
	<u>646.085.694.396</u>	<u>1.038.134.425.841</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2013	2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.341.553.810	4.914.747.154
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	476.835.941
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.081.500.000	9.324.175.396
Doanh thu hoạt động tài chính khác	300.336.993	873.488.284
	<u>16.723.390.803</u>	<u>15.589.246.775</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2013	2012
	VND	VND
Lãi tiền vay	34.099.654.359	35.954.634.895
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	36.184.951.120	51.929.784.075
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	135.889.419	11.169.990.196
	<u>72.824.431.716</u>	<u>99.396.676.444</u>

27. LỢI NHUẬN KHÁC

	2013	2012
	VND	(Trình bày lại) VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	7.693.401.260	9.130.871.784
Lãi vật tư	-	8.054.108.568
Thu nhập khác	10.706.893.046	12.233.850.928
	<u>18.400.294.306</u>	<u>29.418.831.280</u>
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	6.901.072.934	5.229.113.676
Chi phí khác	12.550.125.903	19.473.791.439
	<u>19.451.198.837</u>	<u>24.702.905.115</u>
Lợi nhuận khác	<u>(1.050.904.531)</u>	<u>4.715.926.165</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2013	2012
	(Trình bày lại)	
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lỗ trước thuế	(32.739.451.835)	(22.447.330.279)
Điều chỉnh cho lỗ chịu thuế		
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	10.081.500.000	7.534.330.264
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.072.555.187	-
Lỗ chịu thuế	(40.748.396.648)	(29.981.660.543)
Trong đó:		25%
Thu nhập chịu thuế hoạt động bất động sản	8.288.452.130	22.087.247.460
Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội	824.744.879	-
Lỗ chịu thuế hoạt động khác	(49.036.848.778)	(52.068.908.003)
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế suất hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội	10%	10%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>2.154.587.520</u>	<u>5.521.811.865</u>

29. 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 16 và 20 trừ đi tiền) và phần vốn của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ lỗ lũy kế).

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	664.744.410.162	572.912.914.443
Trừ: Tiền	(55.274.534.235)	(9.921.486.807)
Nợ thuần	609.469.875.927	562.991.427.636
Vốn chủ sở hữu	250.432.259.681	284.484.684.410
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>2,43</u>	<u>1,98</u>

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền	55.274.534.235	9.921.486.807
Phải thu khách hàng và phải thu khác	357.848.573.629	503.411.879.687
Đầu tư tài chính ngắn hạn	18.409.808.050	20.742.407.461
Đầu tư tài chính dài hạn	142.706.306.410	160.953.217.338
Các khoản ký quỹ	476.782.004	178.828.364
Tổng cộng	574.716.004.328	695.207.819.657
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	664.744.410.162	572.912.914.443
Phải trả người bán và phải trả khác	419.237.041.654	527.214.989.405
Chi phí phải trả	10.312.280.581	12.600.357.756
Tổng cộng	1.094.293.732.397	1.112.728.261.604

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban giám đốc Công ty đánh giá và xem xét chi phí bỏ ra để thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro có thể vượt các chi phí tiềm ẩn do sự thay đổi về giá của các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

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

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

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2013	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	-
Đồng Euro (EUR)	1.764.855.050	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường (Tiếp theo)

Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Độ nhạy của lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau đây. Với giả định là các biến số khác không thay đổi và giả định số dư tiền vay cuối năm là số dư tiền vay trong suốt năm tài chính, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì lỗ trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 sẽ tăng/giảm 7.303.038.873 VND (2012: 2.900.449.692 VND).

	Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lỗ trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013		
VND	+200	7.303.038.873
VND	-200	(7.303.038.873)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	+200	2.900.449.692
VND	-200	(2.900.449.692)

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.

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Các khoản đầu tư vào các công ty con được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ các công ty con cũng như các bên liên quan. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu các bên liên quan như trình bày tại Thuyết minh số 31.

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 năm 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.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
31/12/2013			
Tiền	55.274.534.235	-	55.274.534.235
Phải thu khách hàng và phải thu khác	357.848.573.629	-	357.848.573.629
Đầu tư tài chính ngắn hạn	18.409.808.050	-	18.409.808.050
Đầu tư tài chính dài hạn	-	142.706.306.410	142.706.306.410
Các khoản ký quỹ	476.782.004	-	476.782.004
Tổng cộng	432.009.697.918	142.706.306.410	574.716.004.328
Phải trả người bán và phải trả khác	419.237.041.654	-	419.237.041.654
Chi phí phải trả	10.312.280.581	-	10.312.280.581
Các khoản vay	499.949.142.479	164.795.267.683	664.744.410.162
Tổng cộng	929.498.464.714	164.795.267.683	1.094.293.732.397
Chênh lệch thanh khoản thuần	(497.488.766.796)	(22.088.961.273)	(519.577.728.069)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
31/12/2012			
Tiền	9.921.486.807	-	9.921.486.807
Phải thu khách hàng và phải thu khác	503.411.879.687	-	503.411.879.687
Đầu tư tài chính ngắn hạn	20.742.407.461	-	20.742.407.461
Đầu tư tài chính dài hạn	-	160.953.217.338	160.953.217.338
Các khoản ký quỹ	178.828.364	-	178.828.364
Tổng cộng	534.254.602.319	160.953.217.338	695.207.819.657
Phải trả người bán và phải trả khác	527.214.989.405	-	527.214.989.405
Chi phí phải trả	12.600.357.756	-	12.600.357.756
Các khoản vay	568.508.224.443	4.404.690.000	572.912.914.443
Tổng cộng	1.108.323.571.604	4.404.690.000	1.112.728.261.604
Chênh lệch thanh khoản thuần	(574.068.969.285)	156.548.527.338	(417.520.441.947)

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

31. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	Công ty con
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

	2013	2012
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	258.654.336	1.842.848.812
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	30.884.517.821	67.168.588.883
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	19.732.396.372	15.415.108.982
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	26.144.942.394	54.650.736.018
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	-	22.207.222.773
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	-	3.996.021.422
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	-	447.602.217
	77.020.510.923	165.728.129.107
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	28.312.690.042	15.850.469.182
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	119.744.294.926	242.914.535.534
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	8.332.842.119	11.900.457.708
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	19.264.533.408	61.053.415.637
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	74.982.684.892	223.980.896.877
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	1.475.468.516	1.236.242.600
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	1.162.662.357	25.815.994.490
	253.275.176.260	582.752.012.028
Mua tài sản cố định		
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	240.158.128	-
	240.158.128	-
Chi phí tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	-	57.526.569
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	993.927.441	4.783.685.227
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	1.462.752.490	1.618.783.154
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	126.400.083	8.335.480.298
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	-	29.933.151
	2.583.080.014	14.825.408.399
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	2.148.621.372	1.046.275.169
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	161.557.805	947.590.024
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	1.858.333	1.195.222
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	-	12.985.479
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	96.925.122	289.853.574
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	3.988.337.820	2.885.175.723
	6.397.300.452	5.183.075.191

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

	2013	2012
	VND	VND
Chi phí khác		
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	3.239.467.057	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	4.009.251.052	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	175.791.770	-
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	13.400.000	-
	<u>7.437.909.879</u>	<u>-</u>
Doanh thu khác		
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	164.204.230	-
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	44.810.882	-
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	2.132.380.519	-
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	550.079.582	-
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	4.053.300.985	-
	<u>6.944.776.198</u>	<u>-</u>
Cổ tức nhận được		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	2.437.500.000	2.383.273.973
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	3.900.000.000	4.160.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	2.694.000.000	1.940.337.534
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	1.050.000.000	840.000.000
	<u>10.081.500.000</u>	<u>9.323.611.507</u>

Thu nhập của 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán:

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải thu (bao gồm phải thu khách hàng, trả trước cho người bán)/phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	5.817.631.051	5.204.476.779
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	5.617.744.599	8.955.987.072
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	-	1.537.197.307
Công ty Cổ phần Vinaconex Xuân Mai Đà Nẵng	20.112.217.748	17.883.058.052
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	7.170.763.719	2.347.393.898
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	16.962.791.886	670.692.373
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	56.623.264.002	-
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	38.928.640.811	31.535.161.922
	151.233.053.816	68.133.967.403
Phải trả (bao gồm phải trả người bán, người mua trả tiền trước)/Phải trả khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45	5.677.010.465	4.951.375.498
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	65.974.711.303	89.895.669.157
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	7.840.973.200	5.418.823.287
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	13.732.853.384	14.219.034.652
Công ty Cổ phần Xuân Mai Đạo Tú	83.275.457.449	88.631.963.716
Công ty Cổ phần Cơ điện Xuân Mai	60.228.329.200	-
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	4.378.688.209	4.120.350.796
	241.108.023.210	207.237.217.106
Số dư các khoản vay		
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Vinaconex Xuân Mai	8.566.632.677	12.241.775.017
	28.566.632.677	12.241.775.017
Số dư các khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Bê tông Vinaconex Phan Vũ	31.970.503.516	27.389.979.316
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng số 45	17.058.567.700	17.058.567.700
Công ty Cổ phần Cơ giới Vận tải Vinaconex Xuân Mai	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Vinaconex Xuân Mai	300.000.000	-
	49.029.071.216	44.548.547.016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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 và tiền truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền 8.732.189.768 VND. Theo đó, một vài số liệu của năm trước được trình bày lại như sau:

Bảng cân đối kế toán

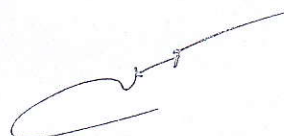
	Mã số	Số trước trình bày lại 31/12/2012 VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại 31/12/2012 VND
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	149.148.878.316	8.732.189.768	157.881.068.084
Lỗi lũy kế	420	(6.626.495.989)	(8.732.189.768)	(15.358.685.757)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Mã số	Số trước trình bày lại 2012 VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại 2012 VND
Chi phí khác	32	15.970.715.347	8.732.189.768	24.702.905.115
Lỗi kế toán trước thuế	50	(13.715.140.511)	(8.732.189.768)	(22.447.330.279)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Mã số	Số trước trình bày lại 2012 VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại 2012 VND
Lỗi trước thuế	01	(13.715.140.511)	(8.732.189.768)	(22.447.330.279)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	184.825.466.074	8.732.189.768	193.557.655.842


Trịnh Thị Chung Thủy
Người lập biểu

Ngày 20 tháng 3 năm 2014


Mai Văn Định
Kế toán trưởng




Bùi Khắc Sơn
Tổng Giám đốc