

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VINACONEX-PVC**

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

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

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 23

Số: 1148 /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex-PVC

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC (gọi tắt là "Công ty"), từ trang 3 đến trang 23. Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 1, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

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

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.




Khúc Thị Lan Anh
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0036/KTV

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM
Ngày 22 tháng 3 năm 2012
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam


Đặng Văn Khải
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0758/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	31/12/2010
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		832.884.156.605	555.435.594.419
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	16.633.501.113	40.009.705.298
1. Tiền	111		12.468.501.113	14.900.306.092
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.165.000.000	25.109.399.206
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	71.340.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		72.200.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(860.000.000)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		409.192.063.822	399.216.605.529
1. Phải thu khách hàng	131		205.095.746.893	214.812.287.957
2. Trả trước cho người bán	132		183.252.032.292	117.723.607.387
3. Các khoản phải thu khác	135		20.844.284.637	66.680.710.185
IV. Hàng tồn kho	140	7	304.353.038.943	113.456.074.132
1. Hàng tồn kho	141		304.353.038.943	113.456.074.132
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.365.552.727	2.753.209.460
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		765.251.397	567.035.850
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.800.403.436	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	15.799.897.894	2.186.173.610
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+250+260)	200		399.921.135.800	285.769.967.139
I. Tài sản cố định	220		69.345.380.243	85.085.049.245
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	67.137.773.227	57.545.403.000
- Nguyên giá	222		80.600.850.518	64.393.832.145
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.463.077.291)	(6.848.429.145)
2. Tài sản cố định vô hình	227		26.529.850	51.614.782
- Nguyên giá	228		93.600.000	93.600.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(67.070.150)	(41.985.218)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		2.181.077.166	27.488.031.463
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		228.286.729.102	162.926.729.102
1. Đầu tư vào công ty con	251	10	69.360.000.000	41.000.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	11	158.926.729.102	121.926.729.102
III. Tài sản dài hạn khác	260		102.289.026.455	37.758.188.792
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	102.289.026.455	37.758.188.792
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.232.805.292.405	841.205.561.558

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 23 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	31/12/2010
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		907.463.653.688	777.973.690.210
I. Nợ ngắn hạn	310		707.191.800.121	580.471.423.952
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	308.808.413.034	217.903.134.111
2. Phải trả người bán	312		220.159.078.769	228.587.324.807
3. Người mua trả tiền trước	313		154.325.069.959	102.621.446.571
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	3.998.808.567	5.912.033.262
5. Phải trả người lao động	315		230.188.275	1.524.481.381
6. Chi phí phải trả	316		-	16.732.661.182
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	19.024.471.456	7.187.888.629
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		645.770.061	2.454.009
II. Nợ dài hạn	330		200.271.853.567	197.502.266.258
1. Phải trả dài hạn khác	333	16	80.000.000.000	80.000.000.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	17	22.941.416.606	17.718.120.803
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	18	97.330.436.961	99.784.145.455
B. NGUỒN VỐN (400=410)	400		325.341.638.717	63.231.871.348
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	325.341.638.717	63.231.871.348
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	50.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.069.800.000	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.123.204.630	128.288.578
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		2.195.093.830	205.261.725
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		6.953.540.257	12.898.321.045
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.232.805.292.405	841.205.561.558


Vũ Thị Xuân
Người lập biểu

Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởngPhan Đình Phong
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Mẫu số B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		2011	2010
	số	minh		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	666.222.132.991	733.194.804.639
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		666.222.132.991	733.194.804.639
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	612.310.549.995	673.931.827.710
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		53.911.582.996	59.262.976.929
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	28.246.748.622	4.792.570.297
6. Chi phí tài chính	22	24	58.427.853.425	14.660.614.003
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		54.716.934.312	12.842.792.166
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		21.676.623.575	24.054.881.921
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-25)	30		2.053.854.618	25.340.051.302
9. Thu nhập khác	31		5.286.400.548	938.078.173
10. Chi phí khác	32		6.131.978.586	986.756.221
11. Lỗ khác (40=31-32)	40		(845.578.038)	(48.678.048)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.208.276.580	25.291.373.254
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25	173.393.159	6.395.669.457
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		1.034.883.421	18.895.703.797

Vũ Thị Xuân
Người lập biểu

Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởngPhan Đình Phong
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Mẫu số B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2011	2010
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.208.276.580	25.291.373.254
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	7.526.115.855	15.036.127.662
Các khoản dự phòng	03	860.000.000	-
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(29.043.859.558)	(4.807.387.934)
Chi phí lãi vay	06	54.716.934.312	12.842.792.166
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	35.267.467.189	48.362.905.148
(Tăng) các khoản phải thu	09	(23.866.246.134)	(303.184.406.544)
(Tăng) hàng tồn kho	10	(190.669.692.084)	(85.135.283.828)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế TNDN phải nộp)	11	(4.945.452.890)	374.753.123.315
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước và tài sản khác	12	9.133.316.126	(536.716.089)
Tiền lãi vay đã trả	13	(43.776.637.277)	(10.186.187.988)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.376.857.000)	(2.122.063.306)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(351.600.000)	(177.150.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(221.585.702.070)	21.774.220.708
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(33.851.754.451)	(105.940.901.904)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	624.851.458	927.857.265
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(137.560.000.000)	(162.926.729.102)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10.798.026.152	4.792.570.297
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(159.988.876.841)	(263.147.203.444)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	265.069.800.000	19.944.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	584.228.006.197	335.316.720.568
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(488.099.431.471)	(118.821.156.590)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các cổ đông	36	(3.000.000.000)	(5.020.820.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	358.198.374.726	231.418.743.978
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(23.376.204.185)	(9.954.238.758)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	40.009.705.298	49.963.944.056
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	16.633.501.113	40.009.705.298


 Vu Thị Xuân
 Người lập biểu


 Nguyễn Thị Kim Hạnh
 Kế toán trưởng


 Phan Đình Phong
 Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2012

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 23 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103015409 ngày 15 tháng 01 năm 2007. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần gần nhất số 0102141289 ngày 27 tháng 7 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex-PVC đặt tại Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex 9, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 623 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010: 608).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, và các công trình điện đến 35kv, trang trí nội thất, ngoại thất công trình;
- San lấp mặt bằng, xử lý nền móng công trình;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán ôtô và máy móc, thiết bị phụ tùng thay thế;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán dụng cụ, công cụ, thiết bị hỗ trợ, cứu nạn;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô, cho thuê xe;
- Trồng và bán cây xanh;
- Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng ôtô;
- Sản xuất, mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị, vật tư, vật liệu ngành xây dựng.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Kỳ kế toán

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 tại Thuyết minh số 26.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, đầu tư chứng khoán ngắn và dài hạn.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản vay, chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Dự phòng nợ khó đòi

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

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

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được 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 năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Từ 01/4/2011 đến 31/12/2011	Năm 2010 và Từ 01/01/2011 đến 31/3/2011
	Số năm	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	6	6
Máy móc và thiết bị	6 - 20	6 - 7
Thiết bị văn phòng	3 - 4	3 - 4
Phương tiện vận tải	9 - 10	9 - 10

Tài sản cố định vô hình và khấu hao**Phần mềm máy tính**

Tài sản cố định vô hình thể hiện phần mềm máy tính, được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê văn phòng; giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên; chi phí trả trước để được chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex theo hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên.

Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trong 46 năm.

Giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ xuất dùng được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh trong vòng từ một đến ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí trả trước để nhận chuyển giao quyền sử dụng các nhãn hiệu hàng hóa của Vinaconex được phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ phù hợp với thời hạn chuyển giao theo hợp đồng là 20 năm.

Chi phí trả trước của công trình Tạp chí Cộng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu trong vòng 20 năm.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Công ty được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- 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 từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

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.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy. Tiến độ hoàn thành được đánh giá dựa trên khối lượng thực tế các công việc đã thực hiện và được chủ đầu tư nghiệm thu và/hoặc chấp nhận thanh toán.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

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.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX-PVC

Tầng 12, tòa nhà Vinaconex 9, Phạm Hùng, huyện Từ Liêm

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Tiền mặt	24.465.536	10.835.126.330
Tiền gửi ngân hàng	12.444.035.577	4.065.179.762
Các khoản tương đương tiền	4.165.000.000	25.109.399.206
	<u>16.633.501.113</u>	<u>40.009.705.298</u>

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm khoản ủy thác vốn cho một đối tác với số tiền 70 tỷ đồng, Công ty được hưởng lãi ủy thác cố định và không chia sẻ rủi ro.

7. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	429.178.000	429.178.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	285.476.735.960	113.026.896.132
Hàng hoá (*)	18.447.124.983	-
	<u>304.353.038.943</u>	<u>113.456.074.132</u>

(*) Phản ánh giá mua các căn hộ tại chung cư HH2 - Khu Lê Văn Lương Residentials, Đô thị mới Dương Nội, Hà Đông.

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2001 bao gồm 13.000.000.000 đồng là số dư khoản đặt cọc tại một ngân hàng thương mại để mua cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX-PVC

Tầng 12, tòa nhà Vinaconex 9, Phạm Hùng, huyện Từ Liêm

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2011	540.692.639	59.566.819.253	535.158.708	3.751.161.545	64.393.832.145
Mua sắm mới	-	14.307.682.185	63.091.091	2.952.161.137	17.322.934.413
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	3.093.455.671	-	-	3.093.455.671
Thanh lý, nhượng bán	(152.857.143)	(2.868.479.259)	(34.750.000)	(1.153.285.309)	(4.209.371.711)
Tại ngày 31/12/2011	387.835.496	74.099.477.850	563.499.799	5.550.037.373	80.600.850.518
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2011	111.210.629	6.250.120.907	149.979.147	337.118.462	6.848.429.145
Khấu hao trong năm	65.894.334	6.392.059.159	311.310.994	731.766.436	7.501.030.923
Thanh lý, nhượng bán	(27.170.815)	(496.731.240)	(71.843.684)	(290.637.038)	(886.382.777)
Tại ngày 31/12/2011	149.934.148	12.145.448.826	389.446.457	778.247.860	13.463.077.291
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2011	237.901.348	61.954.029.024	174.053.342	4.771.789.513	67.137.773.227
Tại ngày 31/12/2010	429.482.010	53.316.698.346	385.179.561	3.414.043.083	57.545.403.000

- Từ ngày 01 tháng 4 năm 2011, Công ty đã thay đổi tỷ lệ khấu hao tài sản cố định hữu hình như trình bày tại Thuyết minh số 4. Việc thay đổi thời gian hữu dụng ước tính của tài sản dẫn tới chi phí khấu hao trong năm 2011 giảm so với việc áp dụng thời gian hữu dụng ước tính của năm 2010 là 3.722.280.361 VND. Ban Giám đốc tin rằng việc áp dụng tỷ lệ khấu hao mới sẽ phản ánh hợp lý hiệu suất sử dụng tài sản cố định của Công ty.

Nguyên giá các tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 363.159.697 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 25.000.000 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 17, Công ty đã thế chấp các tài sản cố định với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 58.270.345.279 để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX-PVCTầng 12, tòa nhà Vinaconex 9, Phạm Hùng, huyện Từ Liêm
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Số tiền đầu tư vào các công ty con như sau:

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Vật liệu PVV	4.900.000.000	4.900.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	28.260.000.000	4.900.000.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc Vina-Petro	3.500.000.000	1.500.000.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Xây dựng Đông Thành	29.700.000.000	29.700.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế	3.000.000.000	-
	69.360.000.000	41.000.000.000

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Vật liệu PVV	Tầng 10, tòa nhà CT3-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, thôn Mỹ Trì Hạ, huyện Từ Liêm, Hà Nội	70%	70%	Xây dựng và các dịch vụ liên quan; Sản xuất, mua bán máy móc, thiết bị, vật liệu xây dựng, trang trí đồ nội ngoại thất.
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	Tầng 10, tòa nhà CT3-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, thôn Mỹ Trì Hạ, huyện Từ Liêm, Hà Nội	56,52%	56,52%	Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp.
Công ty Cổ phần Kiến trúc Vina-Petro	Tầng 10, tòa nhà CT3-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, thôn Mỹ Trì Hạ, huyện Từ Liêm, Hà Nội	80%	80%	Lắp đặt hệ thống điện; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Xây dựng Đông Thành	Km17, quốc lộ 32, cụm 10, thôn Đan Hội, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội.	100%	100%	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Kinh doanh nhà hàng; Bảo dưỡng sửa chữa ô tô và động cơ khác; Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế (i)	Số 232 Bùi Thị Xuân, TP Thừa Thiên Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	30%	50%	Khai thác sản xuất đá Granite các loại, vật liệu xây dựng, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.

- (i) Mặc dù Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex - PVC sở hữu 30% phần vốn tại Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế, tuy nhiên, Công ty có 3/5 thành viên Hội đồng Quản trị và Giám đốc là người do Công ty cử đại diện. Theo đó, Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế. Do vậy, Công ty có quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần đá Thừa Thiên Huế và ghi nhận khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN

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

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Công ty TNHH Thành phố Xanh (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO (ii)	101.926.729.102	101.926.729.102
Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T (iii)	15.000.000.000	-
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (iv)	22.000.000.000	-
	<u>158.926.729.102</u>	<u>121.926.729.102</u>

- (i) Là khoản góp vốn với Công ty TNHH Thành phố Xanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư Dự án khu nhà ở chung cư tại phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh - Sunflower City. Theo đó, Công ty sẽ nắm giữ 51% quyền sở hữu trong dự án sau khi góp đủ vốn theo tiến độ hợp đồng. Hiện tại, dự án đang được triển khai theo đúng tiến độ quy định trong hợp đồng.
- (ii) Là khoản vốn góp với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO để đầu tư Dự án "Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp - Khu đô thị Nam An Khánh - Hà Nội" thuộc lô HH3 của Dự án Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Theo đó, phần vốn Công ty đã góp tương đương với 20% giá trị vốn góp của Dự án. Mặc dù Dự án được triển khai chậm hơn so với tiến độ quy định trong hợp đồng do nguyên nhân khách quan, tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng khoản đầu tư không bị suy giảm giá trị và vì vậy không phải trích lập dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư này.
- (iii) Là khoản vốn cổ phần Công ty sở hữu tương ứng 8% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T tương ứng với 1.500.000 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND. Năm 2011, Công ty không phải trích lập dự phòng giảm giá đầu tư cho khoản đầu tư này.
- (iv) Thể hiện khoản ủy thác theo Hợp đồng Ủy thác quản lý vốn số 07/2011/UTQLV/PVFC-PVC giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam ký ngày 04 tháng 3 năm 2011. Hợp đồng ủy thác kéo dài 2 năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 3 năm 2011, lợi tức được điều chỉnh 3 tháng/lần.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng	10.083.465.154	10.307.953.873
Chi phí mua công cụ, dụng cụ	11.137.410.249	21.944.039.698
Thương hiệu nhượng quyền Vinaconex	5.165.342.467	5.464.109.590
Chi phí đầu tư công trình Tạp chí Cộng Sản (i)	75.550.492.466	-
Chi phí dài hạn khác	352.316.119	42.085.631
	<u>102.289.026.455</u>	<u>37.758.188.792</u>

- (i) Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tạp chí Cộng Sản, hai bên hợp tác kinh doanh dưới hình thức Công ty thực hiện xây dựng tòa nhà tại vị trí của Tạp chí Cộng sản phía Nam và được phép kinh doanh trong vòng 20 năm (sau khi bàn giao một tầng lầu và một phần tầng hầm cho Tạp chí Cộng sản). Theo đó, sau khi công trình xây dựng hoàn thành, Công ty đã cho đối tác khác thuê lại với thời gian 20 năm và ghi nhận chi phí xây dựng tòa nhà là chi phí trả trước dài hạn để phân bổ trong vòng 20 năm tương ứng với thời gian phân bổ doanh thu đã nhận trước và bắt đầu phân bổ từ ngày 01 tháng 7 năm 2011 (như trình bày tại Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN

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

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Vay ngắn hạn	295.024.725.443	211.114.902.234
- Hội sở Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) (i)	92.460.721.342	44.087.341.336
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thế kỷ	26.946.000.000	43.200.000.000
- Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (ii)	154.435.237.761	87.684.292.647
- Vay ngắn hạn cá nhân (iii)	12.347.034.768	36.143.268.251
- Ngân hàng Liên Việt	700.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Quân Đội	6.135.731.572	-
- Ngân hàng TMCP Đại Dương	2.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	13.783.687.591	6.788.231.877
	308.808.413.034	217.903.134.111

(i) Thể hiện khoản vay từ Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) theo Hợp đồng tín dụng số 2071/HDDTD2-VIB0710 ngày 19 tháng 7 năm 2010 và các phụ lục kèm theo với hạn mức là 100.000.000.000 VND và không quá 12 tháng. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Lãi suất cho vay thả nổi và áp dụng tại thời điểm giải ngân theo quy định của VIB. Kỳ điều chỉnh trên từng kế ước nhận nợ và/hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách của VIB từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật.

(ii) Thể hiện khoản vay từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 18/TDHM-BL-NH/TD10 ngày 10 tháng 3 năm 2011 với hạn mức là 280.000.000.000 VND và thời hạn tối đa là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay không có tài sản đảm bảo với kỳ hạn không quá 6 tháng kể từ ngày giải ngân và lãi suất theo thông báo tại thời điểm giải ngân.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Thuế		
Thuế giá trị gia tăng	-	623.793.631
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	2.909.159.497	5.112.623.338
Thuế thu nhập cá nhân	1.089.649.070	-
Các loại thuế khác	-	175.616.293
	3.998.808.567	5.912.033.262

(i) Công ty thuộc đối tượng được giãn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Quyết định số 54/2011/QĐ-TTg ngày 11 tháng 10 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2011.

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

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	583.072.344	290.524.060
Bảo hiểm xã hội	295.979.814	-
Lãi vay	13.591.700.673	2.651.403.638
Cổ tức	3.707.980.000	3.029.180.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	845.738.625	1.216.780.931
	19.024.471.456	7.187.888.629

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***16. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

Đây là khoản tạm ứng vốn Công ty nhận được từ một ngân hàng thương mại trong nước theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký giữa hai bên có kỳ hạn 36 tháng từ ngày 29 tháng 8 năm 2010 để tài trợ một dự án xây dựng của Công ty.

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Vay dài hạn		
- Ngân hàng TMCP Đại Dương (i)	3.900.659.364	6.335.218.728
- Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (ii)	32.824.444.829	18.171.133.952
	36.725.104.193	24.506.352.680

(i) Thể hiện khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương - Chi nhánh Thăng Long (OceanBank) theo Hợp đồng tín dụng số 0026/2009/HDDTD1-OCEANBANK07 ngày 21 tháng 10 năm 2009 với thời hạn vay trung bình là 3 năm và 5 năm theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích của khoản vay là để mua sắm máy móc, thiết bị nâng cao năng lực công trình. Lãi suất vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, được tính bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm Đồng Việt Nam 12 tháng trả sau do OceanBank công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5%/năm.

(ii) Thể hiện các khoản vay từ Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 49/TDĐT-BL-TH/TD10 và 03/TDĐT-TH/TD10. Khoản tín dụng này được rút bằng Đồng Việt Nam với số tiền tối đa lần lượt là 43.000.000.000 VND, 23.800.280.000 VND và thời hạn tối đa lần lượt là 48 tháng, 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 49/TDĐT-BL-TH/TD10 có tài sản đảm bảo và lãi suất thay đổi được thông báo tại thời điểm giải ngân. Lãi suất của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 03/TDĐT-TH/TD10 được xác định bằng lãi suất tham chiếu (+3,5%/năm) được giới hạn bởi lãi suất cho vay tối thiểu và tối đa theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi và gốc được thanh toán 3 tháng/lần.

Công ty thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay để đảm bảo cho các khoản vay (Xem Thuyết minh số 9).

Các khoản vay được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Trong vòng một năm	13.783.687.591	6.788.231.877
Trong năm thứ hai	10.639.895.012	8.642.491.161
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	12.301.521.594	9.075.629.642
	36.725.104.197	24.506.352.680
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(13.783.687.591)	(6.788.231.877)
Số phải trả sau 12 tháng	22.941.416.606	17.718.120.803

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền thu được từ việc cho đối tác thuê văn phòng tại Tòa nhà Cơ quan thường trực Công trình Tập chí Cộng sản theo Hợp đồng số 03/PVFC-PVC VINACONEX ngày 10 tháng 12 năm 2010. Theo đó, doanh thu được ghi nhận từng kỳ tương ứng với thời gian cho thuê văn phòng của công trình là 20 năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2011 (như trình bày tại Thuyết minh số 12).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX-PVC

Tầng 12, tòa nhà Vinaconex 9, Phạm Hùng, huyện Từ Liêm

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2010	30.056.000.000	-	-	-	2.565.771.560	32.621.771.560
Tăng vốn trong năm	19.944.000.000	-	-	-	-	19.944.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	18.895.703.797	18.895.703.797
Giảm vốn trong năm	-	-	128.288.578	205.261.725	(333.550.303)	-
Giảm khác	-	-	-	-	(179.604.009)	(179.604.009)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(8.050.000.000)	(8.050.000.000)
Số dư tại ngày 01/01/2011	50.000.000.000	-	128.288.578	205.261.725	12.898.321.045	63.231.871.348
Tăng vốn trong năm (i)	250.000.000.000	15.069.800.000	-	-	-	265.069.800.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.034.883.421	1.034.883.421
Giảm vốn trong năm	-	-	994.916.052	1.989.832.105	(3.979.664.209)	(994.916.052)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	-	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2011	300.000.000.000	15.069.800.000	1.123.204.630	2.195.093.830	6.953.540.257	325.341.638.717

- (i) Trong năm 2011, Công ty đã phát hành thành công 25.000.000 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược với giá bán bằng và cao hơn mệnh giá. Việc phát hành cổ phiếu ra công chúng đã được Đại hội đồng Cổ đông của Công ty thông qua vào ngày 25 tháng 8 năm 2010 và đã được hoàn thành vào ngày 28 tháng 02 năm 2011. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đã được sửa đổi ngày 27 tháng 7 năm 2011 với vốn điều lệ là 300 tỷ đồng.
- (ii) Ngày 24 tháng 4 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/NQ/VN-PVC/ĐHĐCĐ, theo đó phương án trả cổ tức bằng tiền mặt cho cả năm 2010 là 15% trên mệnh giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2011	2010
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	72.633.566.431	112.698.104.156
Doanh thu hợp đồng xây dựng	514.864.368.689	610.693.361.483
Doanh thu bán bất động sản	78.724.197.871	9.803.339.000
	666.222.132.991	733.194.804.639

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2011	2010
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa và dịch vụ	59.292.059.844	104.627.460.319
Giá vốn hợp đồng xây dựng	474.987.864.916	563.008.456.391
Giá vốn bất động sản	78.030.625.235	6.295.911.000
	612.310.549.995	673.931.827.710

22. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2011	2010
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	140.596.929.050	172.972.467.502
Chi phí nhân công	45.821.484.479	71.115.846.213
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.974.894.369	6.332.638.173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	485.948.644.401	416.059.654.054
Chi phí khác	4.799.797.221	5.293.877.743
	685.141.749.520	671.774.483.685

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2011	2010
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.076.504.167	4.792.570.297
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.463.699.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.706.545.455	-
	28.246.748.622	4.792.570.297

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2011	2010
	VND	VND
Lãi tiền vay	54.716.934.312	12.842.792.166
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	172.347.200	201.624.440
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	860.000.000	-
Chi phí tài chính khác	2.678.571.913	1.616.197.397
	58.427.853.425	14.660.614.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2011	2010
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	1.208.276.580	25.291.373.254
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	693.572.636	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	514.703.944	-
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(4.351.750.838)	-
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(4.463.699.000)	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	111.948.162	-
Thu nhập chịu thuế	693.572.636	25.291.373.254
Thuế suất thông thường	25%	25%
Dự phòng thiếu năm trước	-	72.826.143
Thuế thu nhập doanh nghiệp	173.393.159	6.395.669.457

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.633.501.113	40.009.705.298
Phải thu khách hàng	205.095.746.893	214.812.287.957
Các khoản đầu tư	93.340.000.000	-
Phải thu khác	15.287.421.633	12.372.209.507
Tài sản ngắn hạn khác	13.636.272.719	680.585.400
Tổng cộng	343.992.942.358	267.874.788.162
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	331.749.829.640	235.621.254.914
Phải trả người bán và phải trả khác	220.159.078.769	228.587.324.807
Chi phí phải trả	-	16.732.661.182
Công nợ khác	97.596.235.431	85.783.704.233
Tổng cộng	649.505.143.840	566.724.945.136

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường trong đó có rủi ro lãi suất, rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	308.808.413.034	22.941.416.606	331.749.829.640
Phải trả người bán	220.159.078.769	-	220.159.078.769
Phải trả khác	17.596.235.431	80.000.000.000	97.596.235.431
	546.563.727.234	102.941.416.606	649.505.143.840
31/12/2010	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	217.903.134.111	17.718.120.803	235.621.254.914
Phải trả người bán	228.587.324.807	-	228.587.324.807
Chi phí phải trả	16.732.661.182	-	16.732.661.182
Phải trả khác	5.783.704.233	80.000.000.000	85.783.704.233
	469.006.824.333	97.718.120.803	566.724.945.136

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

Bảng dưới đây trình bày mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính bao gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.633.501.113	-	16.633.501.113
Phải thu khách hàng	205.095.746.893	-	205.095.746.893
Các khoản đầu tư	71.340.000.000	22.000.000.000	93.340.000.000
Phải thu khác	15.287.421.633	-	15.287.421.633
Tài sản ngắn hạn khác	13.636.272.719	-	13.636.272.719
	321.992.942.358	22.000.000.000	343.992.942.358
31/12/2010	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	40.009.705.298	-	40.009.705.298
Phải thu khách hàng	214.812.287.957	-	214.812.287.957
Phải thu khác	12.372.209.507	-	12.372.209.507
Tài sản ngắn hạn khác	680.585.400	-	680.585.400
	267.874.788.162	-	267.874.788.162

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư bảo lãnh (bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh bảo hành, bảo lãnh thanh toán và bảo lãnh khác) mà Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB) đã cấp cho Công ty là 34.951.211.498 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINACONEX-PVCTầng 12, tòa nhà Vinaconex 9, Phạm Hùng, huyện Từ Liêm
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

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

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

Số liệu so sánh trên báo cáo là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán. Số dư đầu năm của một số chỉ tiêu trên các báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với mục đích so sánh.

Chi tiết các khoản mục được trình bày lại như sau:

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2010	
		Số liệu trình bày lại	Số liệu theo báo
		VND	cáo năm trước VND
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	7.187.888.629	186.972.034.084
Phải trả dài hạn khác	333	80.000.000.000	-
Doanh thu chưa thực hiện	338	99.784.145.455	-



Vũ Thị Xuân
Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Hạnh
Kế toán trưởng




Phan Đình Phong
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2012