

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH
VINACONEX**

(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 - 7 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 8 - 24 |

12500
CÔNG TY
NHIỆM HỮU
LOTTI
T NAI
A - TP.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

| | |
|---------------------|------------|
| Ông Trịnh Hoàng Duy | Chủ tịch |
| Ông Trần Ngọc Quang | Thành viên |
| Ông Nguyễn Đức Lưu | Thành viên |
| Ông Vũ Văn Mạnh | Thành viên |
| Ông Hoàng Tuấn Khải | Thành viên |
| Ông Phạm Văn Thành | Thành viên |

Ban Giám đốc

| | |
|------------------------|-------------------|
| Ông Trần Ngọc Quang | Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Trung Thành | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Hoàng Anh | Phó Tổng Giám đốc |

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Trần Ngọc Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty"), từ trang 3 đến trang 24. 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 báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

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

Ý kiến

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

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

Báo cáo tài chính kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty tiếp tục hoạt động. Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2011 của Công ty âm, điều này gây nên sự lo ngại về khả năng tạo tiền để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn. Kế hoạch của ban lãnh đạo Công ty liên quan đến vấn đề khả năng thanh khoản này cũng được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên.



Hoàng Nam
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0145/KTV

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

Ngày 15 tháng 3 năm 2012
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited, một công ty TNHH có trụ sở tại Anh, và mạng lưới các hãng thành viên—mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Vui lòng xem tại website www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết về cơ cấu pháp lý của Deloitte Touche Tohmatsu Limited và các hãng thành viên.

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

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

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150) | 100 | | 487.244.498.233 | 198.029.742.331 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 6.817.327.146 | 63.649.352.225 |
| 1. Tiền | 111 | | 2.801.702.486 | 62.849.352.225 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 4.015.624.660 | 800.000.000 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 6 | 6.525.423.700 | 27.586.118.200 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | 22.225.238.492 | 34.104.327.311 |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 129 | | (15.699.814.792) | (6.518.209.111) |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 40.405.701.684 | 61.390.944.398 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 5.787.164.932 | 2.428.101.390 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 20.902.355.278 | 38.509.577.092 |
| 3. Các khoản phải thu khác | 135 | | 14.278.681.474 | 20.453.265.916 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 139 | | (562.500.000) | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 405.001.566.974 | 36.166.811.355 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 7 | 405.001.566.974 | 36.166.811.355 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 28.494.478.729 | 9.236.516.153 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 504.672.527 | 105.124.659 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 26.206.094.317 | 7.891.236.204 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | | - | 34.998.720 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 1.783.711.885 | 1.205.156.570 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+250+260) | 200 | | 326.340.446.102 | 519.660.715.010 |
| I. Tài sản cố định | 220 | | 260.888.446.268 | 453.469.500.241 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 8 | 62.931.941.084 | 65.653.600.291 |
| - Nguyên giá | 222 | | 71.193.628.698 | 69.653.660.467 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (8.261.687.614) | (4.000.060.176) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 244.840.853 | 150.348.125 |
| - Nguyên giá | 228 | | 383.002.850 | 204.002.850 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (138.161.997) | (53.654.725) |
| 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | 9 | 197.711.664.331 | 387.665.551.825 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 2.400.000.000 | 2.400.000.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết | 252 | 10 | 2.400.000.000 | 2.400.000.000 |
| III. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 63.051.999.834 | 63.791.214.769 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 11 | 63.016.499.834 | 63.693.532.951 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 35.500.000 | 97.681.818 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 813.584.944.335 | 717.690.457.341 |

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 24 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330) | 300 | | 427.971.783.023 | 347.573.389.675 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 324.497.326.232 | 286.943.126.296 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | 12 | 16.723.655.474 | 2.491.109.274 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | | 74.433.106.893 | 26.479.069.520 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | | 402.767.173 | 379.923.280 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | 13 | 4.064.846.578 | 10.232.614.547 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 2.161.361.825 | 6.321.761.655 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | 14 | 132.665.332.065 | 179.081.869.390 |
| 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319 | 15 | 90.771.811.002 | 61.795.329.858 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 3.274.445.222 | 161.448.772 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 103.474.456.791 | 60.630.263.379 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 333 | 16 | - | 60.362.569.104 |
| 2. Vay dài hạn | 334 | 17 | 103.065.588.316 | - |
| 3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 336 | | 408.868.475 | 267.694.275 |
| B. NGUỒN VỐN (400=410) | 400 | | 385.613.161.312 | 370.117.067.666 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 18 | 385.613.161.312 | 370.117.067.666 |
| 1. Vốn điều lệ | 411 | | 360.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 10.996.500.000 | 10.836.900.000 |
| 3. Cổ phiếu quỹ | 414 | | (19.628.513.946) | (19.628.513.946) |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển | 417 | | 5.743.183.230 | 2.044.166.005 |
| 5. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | | 5.621.797.965 | 1.922.780.740 |
| 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | 4.660.407.595 | 961.390.370 |
| 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 18.219.786.468 | 73.980.344.497 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 813.584.944.335 | 717.690.457.341 |



Trần Ngọc Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

Thom

Điền Thị Thu Hương
Kế toán trưởng

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

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 2011 | 2010 |
|---|-------|-------------|----------------|-----------------|
| | | | | |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 19 | 86.150.413.292 | 155.206.793.088 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 86.150.413.292 | 155.206.793.088 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11 | 20 | 27.237.323.453 | 50.973.398.526 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 58.913.089.839 | 104.233.394.562 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 21 | 1.488.253.250 | 12.281.870.263 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 22 | 9.257.213.131 | 7.407.241.377 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 65.007.667 | 2.976.804.930 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | 9.647.482.205 | 13.547.177.377 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 20.208.983.375 | 14.001.665.739 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25)) | 30 | | 21.287.664.378 | 81.559.180.332 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 46.293.018 | 275.767.295 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 516.194.280 | 608.173.467 |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | (469.901.262) | (332.406.172) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 20.817.763.116 | 81.226.774.160 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 23 | 5.016.602.205 | 20.558.908.725 |
| 16. Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | 62.181.819 | (97.681.818) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 15.738.979.092 | 60.765.547.253 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 24 | 449 | 2.067 |



Trần Ngọc Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

Điền Thị Thu Hương
Kế toán trưởng

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

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | 2011 | 2010 |
|--|--------------|--------------------------|--------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| <i>1. Lợi nhuận trước thuế</i> | <i>01</i> | <i>20.817.763.116</i> | <i>81.226.774.160</i> |
| <i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | 4.346.134.710 | 5.429.067.873 |
| Các khoản dự phòng | 03 | 9.885.279.881 | 4.549.238.751 |
| (Lãi) từ hoạt động đầu tư | 05 | (1.455.617.000) | (10.950.714.904) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 65.007.667 | 2.976.804.930 |
| <i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i> | <i>08</i> | <i>33.658.568.374</i> | <i>83.231.170.810</i> |
| Biến động các khoản phải thu | 09 | 20.422.742.713 | (32.128.554.447) |
| Biến động hàng tồn kho | 10 | (368.834.755.619) | 37.162.824.161 |
| Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 223.080.699.399 | 140.389.570.236 |
| Biến động tài sản ngắn hạn khác | 12 | (6.701.840.640) | (38.834.309.299) |
| Lãi vay đã trả | 13 | (3.041.812.597) | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 14 | (11.637.458.416) | (17.462.232.803) |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 16 | - | (777.013.393) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i> | <i>20</i> | <i>(113.053.856.786)</i> | <i>171.581.455.265</i> |
| 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 | (63.496.119.809) | (171.778.407.765) |
| 2. Tiền chi đầu tư vốn góp vào đơn vị khác | 25 | - | (2.400.000.000) |
| 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 1.455.617.000 | 11.688.812.391 |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | <i>30</i> | <i>(62.040.502.809)</i> | <i>(162.489.595.374)</i> |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông | 31 | 964.200.000 | 1.404.000.000 |
| 2. Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32 | - | (19.628.513.946) |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 119.789.243.790 | - |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (2.491.109.274) | (32.800.000.000) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | <i>40</i> | <i>118.262.334.516</i> | <i>(51.024.513.946)</i> |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i> | <i>50</i> | <i>(56.832.025.079)</i> | <i>(41.932.654.055)</i> |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 63.649.352.225 | 105.582.006.280 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 6.817.327.146 | 63.649.352.225 |

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Vốn đầu tư của cổ đông được góp từ chuyển đổi số dư các khoản phải trả với tổng số tiền là 59.195.400.000 VND, do cổ đông đã tạm nộp nhưng chưa hoàn thiện thủ tục phê duyệt ghi nhận tăng vốn từ năm 2010. Do đó, nghiệp vụ này không ảnh hưởng đến biến động của tiền và cũng không được ghi nhận như một phần của tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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

MẪU SỐ B 03-DN

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ (Tiếp theo)

Tiền chi cho xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 198.818.990.972 VND (năm 2010 là 203.604.466.879 VND), là số tiền chi cho xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.



[Signature]
Trần Ngọc Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

[Signature]
Điền Thị Thu Hương
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103022823 ngày 7 tháng 3 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Chủ sở hữu (Công ty mẹ) của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 208 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 199).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã giao dịch là VCR.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn.

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế và các dịch vụ khách sạn du lịch (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke và vũ trường);
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn và dịch vụ vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke và vũ trường);
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật và tài chính) và quản lý dự án (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, các công trình du lịch, khách sạn;
- Kinh doanh nước sạch, các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, bảo vệ môi trường;
- Quản lý vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;
- Đại lý bán vé máy bay cho các hãng trong và ngoài nước;
- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Trùng tu, tu bổ, tôn tạo các di tích lịch sử - văn hóa - văn nghệ kiến trúc, các khu lễ hội, công viên;
- Thiết kế mỹ thuật kiến trúc tượng đài, biểu tượng nghệ thuật tranh ảnh phù điêu hoành tráng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Tư vấn xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình); tư vấn cho các dự án phát triển kinh tế - xã hội cho các đơn vị, ngành, địa phương;
- Tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đấu thầu, đánh giá xếp hạng các hồ sơ dự thầu, dự đấu thầu gói thầu xây lắp và lắp đặt thiết bị;
- Thẩm tra dự án, thẩm tra thiết kế, thẩm tra dự toán và tổng dự toán công trình lắp đặt thiết bị (chỉ thẩm tra trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh);
- Đánh giá chất lượng công trình;
- Kiểm tra và xác nhận sự phù hợp chất lượng công trình xây dựng;

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Thi công xây lắp các công trình vừa và nhỏ, công trình công cộng (văn hóa thông tin, giáo dục, y tế, thể thao), dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ, hạ tầng kỹ thuật;
- Thi công trang trí nội ngoại thất và lắp đặt thiết bị cho các công trình dân dụng, công cộng, thi công nội thất chuyên ngành văn hóa - thông tin, thể thao, khách sạn;
- Thi công tượng đài, biểu tượng nghệ thuật, biểu tượng kiến trúc phù điêu, tranh ảnh hoành tráng, trưng bày bảo tàng triển lãm;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa; và
- Kinh doanh các loại vật tư, thiết bị, phục vụ khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng; và
- Và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 7 ngày 11 tháng 3 năm 2011.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2011 của Công ty âm với số tiền là 113.053.856.786 VND, điều này gây nên sự lo ngại về khả năng tạo tiền để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn. Khả năng thanh toán của Công ty trong vòng 12 tháng tới hoàn toàn phụ thuộc vào việc Công ty có thể bán được các công trình/hạng mục công trình dở dang cũng như khả năng các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng, và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Báo cáo tài chính chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Kế hoạch của ban lãnh đạo Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Công ty đã có khoản cam kết tín dụng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với hạn mức tín dụng là 400 tỷ VND theo Hợp đồng hạn mức tín dụng dài hạn số 1200-LAV-201100624 ngày 12 tháng 5 năm 2009. Hợp đồng hạn mức tín dụng có thời hạn 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 5 năm 2011. Kế hoạch trả gốc là 6 tháng 1 lần, thời gian ân hạn là 12 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã rút vốn với số tiền là 117.789.243.790 VND.
- Công ty cũng đang tìm các nguồn tài chính cần thiết để có thể tự trang trải được các khoản nợ khi đáo hạn.

Kỳ kế toán

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 tại Thuyết minh số 25.

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.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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 đầu tư ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và 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 dưới 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Dự phòng phải thu khó đòi

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và chi phí phát triển cơ sở hạ tầng. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá 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.

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 (Tiếp theo)

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:

| | <u>2011</u> (số năm) |
|--|-------------------------|
| Nhà xưởng và vật kiến trúc | 40 |
| Máy móc và thiết bị | 7 |
| Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn | 7 |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 7 |
| Tài sản cố định khác | 3 - 7 |

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.

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị thương hiệu "Vinaconex" nhận được từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Thương hiệu nhượng quyền phản ánh giá trị thương hiệu "Vinaconex" nhận được từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm.

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

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

Các khoản trả trước dài hạn (Tiếp theo)

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã 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. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty chủ yếu bao gồm doanh thu bất động sản, bán hàng, kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà nghỉ, khách sạn và doanh thu khác (môi giới kinh doanh bất động sản ...).

Doanh thu bất động sản

Kinh doanh bất động sản: 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.

Doanh thu bán hàng

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;
- Doanh thu 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 dịch vụ ăn uống, khách sạn

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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của năm 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.

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.

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.

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 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 niên độ kế toán.

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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 539.395.524 | 505.917.064 |
| Tiền gửi ngân hàng | 2.262.306.962 | 62.343.435.161 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 4.015.624.660 | 800.000.000 |
| | 6.817.327.146 | 63.649.352.225 |

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng.

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Đầu tư chứng khoán ngắn hạn | 22.225.238.492 | 22.104.327.311 |
| Đầu tư ngắn hạn khác | - | 12.000.000.000 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | (15.699.814.792) | (6.518.209.111) |
| | 6.525.423.700 | 27.586.118.200 |

7. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|--|------------------------|-----------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu | 302.171.370 | 234.181.310 |
| Công cụ, dụng cụ | 210.342.350 | 167.122.874 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*) | 404.098.701.966 | 35.765.507.171 |
| Thành phẩm | 390.351.288 | - |
| | 405.001.566.974 | 36.166.811.355 |

(*) Thẻ hiện chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các công trình/hạng mục công trình thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà đầu tư với mục đích để bán. Công ty đã sử dụng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng như đã trình bày ở Thuyết minh số 17.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà xưởng và vật kiến trúc VND | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn VND | Thiết bị văn phòng VND | Tài sản cố định khác VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2011 | 57.335.400.837 | 4.393.339.509 | 6.026.624.737 | 744.162.834 | 1.154.132.550 | 69.653.660.467 |
| Tăng trong năm | - | 737.209.092 | 253.786.362 | 243.983.781 | 332.893.758 | 1.567.872.993 |
| Mua trong năm | - | 357.318.182 | - | 22.643.181 | 332.893.758 | 712.855.121 |
| Xây dựng cơ bản hoàn thành | - | - | 45.286.362 | - | - | 45.286.362 |
| Tăng khác | - | 379.890.910 | 208.500.000 | 221.340.600 | - | 809.731.510 |
| Giảm trong năm | - | - | - | 27.904.762 | - | 27.904.762 |
| Giảm khác | - | - | - | 27.904.762 | - | 27.904.762 |
| Tại ngày 31/12/2011 | 57.335.400.837 | 5.130.548.601 | 6.280.411.099 | 960.241.853 | 1.487.026.308 | 71.193.628.698 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2011 | 2.078.877.691 | 491.607.587 | 912.893.546 | 357.344.747 | 159.336.605 | 4.000.060.176 |
| Tăng trong năm | 2.213.226.024 | 756.890.700 | 855.376.609 | 239.125.756 | 208.893.710 | 4.273.512.799 |
| Trích khấu hao | 2.213.226.024 | 756.890.700 | 855.376.609 | 239.125.756 | 208.893.710 | 4.273.512.799 |
| Giảm trong năm | - | - | - | 11.885.361 | - | 11.885.361 |
| Giảm khác | - | - | - | 11.885.361 | - | 11.885.361 |
| Tại ngày 31/12/2011 | 4.292.103.715 | 1.248.498.287 | 1.768.270.155 | 584.585.142 | 368.230.315 | 8.261.687.614 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | |
| Tại ngày 31/12/2011 | 53.043.297.122 | 3.882.050.314 | 4.512.140.944 | 375.656.711 | 1.118.795.993 | 62.931.941.084 |
| Tại ngày 31/12/2010 | 55.256.523.146 | 3.901.731.922 | 5.113.731.191 | 386.818.087 | 994.795.945 | 65.653.600.291 |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 với giá trị là 612.903.069 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 0 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

| | 2011 VND | 2010 VND |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tại ngày 01 tháng 01 | 387.665.551.825 | 135.049.075.132 |
| Tăng trong năm | 190.938.893.512 | 314.120.734.595 |
| Kết chuyển sang hàng tồn kho | 380.847.494.644 | 60.673.410.948 |
| Kết chuyển sang tài sản cố định | 45.286.362 | 830.846.954 |
| Tại ngày 31 tháng 12 | 197.711.664.331 | 387.665.551.825 |

Số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 phần lớn bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà ("Dự án"). Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng việc hạch toán các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án nêu trên vào Tài khoản 241 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là phản ánh phù hợp bản chất và kế hoạch của Công ty về mục đích sử dụng Dự án trong tương lai.

Như trình bày tại Thuyết minh số 17, Công ty đã sử dụng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà (trong đó một phần được trình bày ở khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Thuyết minh số 7) để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng.

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Đầu tư vào công ty liên kết (Công ty Cổ phần Sàn giao dịch bất động sản Vinaconex) | 2.400.000.000 | 2.400.000.000 |
| | 2.400.000.000 | 2.400.000.000 |

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | 2011 VND | 2010 VND |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tại ngày 01 tháng 01 | 63.693.532.951 | 59.933.994.738 |
| Tăng trong năm | 3.681.188.583 | 6.793.574.153 |
| Phân bổ trong năm | 4.358.221.700 | 3.034.035.940 |
| Tại ngày 31 tháng 12 | 63.016.499.834 | 63.693.532.951 |

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|--|-----------------------|----------------------|
| Vay ngắn hạn | 2.000.000.000 | 2.491.109.274 |
| Nợ dài hạn đến hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn) | 14.723.655.474 | - |
| | 16.723.655.474 | 2.491.109.274 |

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 99.659.737 | 74.649.028 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 390.577.251 | 7.016.992.466 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 169.165.223 | - |
| Thuế tài nguyên | 3.405.444.367 | 3.140.973.053 |
| | 4.064.846.578 | 10.232.614.547 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Số dư chi phí phải trả chủ yếu phản ánh các khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công/cung cấp dịch vụ cho Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà cho khối lượng công việc hoàn thành đã được nghiệm thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả cổ tức | 52.860.000.000 | - |
| Khách hàng ứng tiền trước để mua đất tại khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà (*) | 34.025.691.984 | - |
| Khách hàng ứng tiền trước để mua đất tại khu B4 thuộc Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà | 1.726.030.843 | 1.749.790.843 |
| Vốn góp của cổ đông liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ nhưng chưa hoàn thành trong năm | - | 59.195.400.000 |
| Các khoản phải trả khác | 2.160.088.175 | 850.139.015 |
| | 90.771.811.002 | 61.795.329.858 |

(*) Như đã trình bày ở Thuyết minh số 16, đây là số dư các khoản ứng trước để được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng nhà biệt thự gắn liền với quyền sử dụng đất tại khu biệt thự B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà, được phân loại từ phải trả dài hạn khác.

16. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Phải trả dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 phản ánh số tiền khách hàng ứng trước để được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng nhà biệt thự gắn liền với quyền sử dụng đất tại khu biệt thự B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư có bản chất tương tự đã được phân loại sang phải trả ngắn hạn do dự kiến hạ tầng kỹ thuật sẽ hoàn thành trong 12 tháng tiếp theo (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, giá trị hoàn thành đã hơn 87%).

17. VAY DÀI HẠN

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|-------------|------------------------|-------------------|
| Vay dài hạn | 103.065.588.316 | - |
| | 103.065.588.316 | - |

Ngày 12 tháng 5 năm 2009, Công ty ký Hợp đồng hạn mức tín dụng dài hạn 1200-LAV-201100624 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với hạn mức tín dụng là 400 tỷ VND. Hợp đồng hạn mức tín dụng có thời hạn 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 5 năm 2011. Gốc vay sẽ được hoàn trả 6 tháng 1 lần, thời gian ân hạn là 12 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của bên cho vay cộng (+) ba phần trăm một năm (3%/năm) và được trả 6 tháng 1 lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã rút vốn với số tiền là 117.789.243.790 VND.

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|--|------------------------|-------------------|
| Trong vòng một năm | 14.723.655.474 | - |
| Trong năm thứ hai | 103.065.588.316 | - |
| | 117.789.243.790 | - |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn) | 14.723.655.474 | - |
| Số phải trả sau 12 tháng | 103.065.588.316 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**Báo cáo tài chính**Tầng 1, Tòa nhà 17T5, Khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính
Hà Nội, CHXHCN Việt NamCho 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***18. 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 | Quỹ khác thuộc VCSH VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Tổng cộng VND |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---|------------------|
| Tại ngày 01/01/2010 | 268.374.534.288 | 10.536.900.000 | - | 121.385.265 | - | - | 19.227.807.409 | 298.260.626.962 |
| Tăng trong năm | 31.625.465.712 | 300.000.000 | (19.628.513.946) | 1.922.780.740 | 1.922.780.740 | 961.390.370 | 60.765.547.253 | 77.869.450.869 |
| Phát hành cổ phiếu | 31.625.465.712 | 300.000.000 | - | - | - | - | - | 31.925.465.712 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | - | 60.765.547.253 | 60.765.547.253 |
| Mua cổ phiếu quỹ | - | - | (19.628.513.946) | - | - | - | - | (19.628.513.946) |
| Trích từ lợi nhuận | - | - | - | 1.922.780.740 | 1.922.780.740 | 961.390.370 | - | 4.806.951.850 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - | - | 6.013.010.165 | 6.013.010.165 |
| Trích các quỹ | - | - | - | - | - | - | 5.741.943.914 | 5.741.943.914 |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | - | 271.066.251 | 271.066.251 |
| Tại ngày 31/12/2010 | 300.000.000.000 | 10.836.900.000 | (19.628.513.946) | 2.044.166.005 | 1.922.780.740 | 961.390.370 | 73.980.344.497 | 370.117.067.666 |
| Tại ngày 01/01/2011 | 300.000.000.000 | 10.836.900.000 | (19.628.513.946) | 2.044.166.005 | 1.922.780.740 | 961.390.370 | 73.980.344.497 | 370.117.067.666 |
| Tăng trong năm | 60.000.000.000 | 159.600.000 | - | 3.699.017.225 | 3.699.017.225 | 3.699.017.225 | 15.744.538.096 | 87.001.189.771 |
| Phát hành cổ phiếu | 60.000.000.000 | 159.600.000 | - | - | - | - | - | 60.159.600.000 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | - | 15.738.979.092 | 15.738.979.092 |
| Trích từ lợi nhuận | - | - | - | 3.699.017.225 | 3.699.017.225 | 3.699.017.225 | - | 11.097.051.675 |
| Tăng khác | - | - | - | - | - | - | 5.559.004 | 5.559.004 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - | - | 71.505.096.125 | 71.505.096.125 |
| Trích các quỹ | - | - | - | - | - | - | 18.645.086.125 | 18.645.086.125 |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - | 52.860.000.000 | 52.860.000.000 |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | - | 10.000 | 10.000 |
| Tại ngày 31/12/2011 | 360.000.000.000 | 10.996.500.000 | (19.628.513.946) | 5.743.183.230 | 5.621.797.965 | 4.660.407.595 | 18.219.786.468 | 385.613.161.312 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (sửa đổi), vốn điều lệ của Công ty là 360.000.000.000 VND (năm 2010: 300.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

| | Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (sửa đổi) | | | Vốn thực góp tại ngày 31/12/2011 | | |
|--|--|-------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------|
| | Số | Thành tiền VND | Số | Thành tiền VND | Thành tiền VND | |
| | cổ phần | | Tỷ lệ | | | cổ phần |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) | 19.280.000 | 53,56% | 192.800.000.000 | 19.280.000 | 53,56% | 192.800.000.000 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam | 3.909.756 | 10,86% | 39.097.560.000 | 3.909.756 | 10,86% | 39.097.560.000 |
| Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam | 4.891.067 | 13,59% | 48.910.670.000 | 4.891.067 | 13,59% | 48.910.670.000 |
| Các cổ đông khác | 7.919.177 | 22,00% | 79.191.770.000 | 7.919.177 | 22,00% | 79.191.770.000 |
| Cộng | 36.000.000 | 100% | 360.000.000.000 | 36.000.000 | 100% | 360.000.000.000 |

Cổ tức và các quỹ

Ngày 14 tháng 4 năm 2011, tại Nghị quyết số 01/2011/NQ-VITC-ĐHĐCĐ Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2010 như sau:

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| - Cổ tức được chia | 54.000.000.000 VND |
| - Trích quỹ đầu tư phát triển | 3.699.017.225 VND |
| - Trích quỹ dự phòng tài chính | 3.699.017.225 VND |
| - Trích quỹ dự trữ vốn điều lệ | 3.699.017.225 VND |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | 7.398.034.450 VND |
| - Trích quỹ thưởng ban điều hành | 150.000.000 VND |

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã trích lập các quỹ theo đúng Nghị quyết nêu trên. Số cổ tức được chia sau khi trừ cổ phiếu quỹ (52,860 tỷ VND) đã được hạch toán vào tài khoản cổ tức phải trả nhưng chưa chi trả tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Cổ phiếu

| | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành | 36.000.000 | 30.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng | 36.000.000 | 30.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông mua lại | 760.000 | 760.000 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành | 35.240.000 | 29.240.000 |

19. DOANH THU

| | 2011 VND | 2010 VND |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 60.379.856.251 | 135.365.257.797 |
| Doanh thu kinh doanh khách sạn | 18.507.186.785 | 17.240.502.193 |
| Doanh thu hoạt động khác | 7.263.370.256 | 2.601.033.098 |
| | 86.150.413.292 | 155.206.793.088 |

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

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | 2011 | 2010 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 9.910.029.985 | 37.954.264.894 |
| Giá vốn kinh doanh khách sạn | 13.898.738.997 | 10.514.254.153 |
| Giá vốn hoạt động khác | 3.428.554.471 | 2.504.879.479 |
| | 27.237.323.453 | 50.973.398.526 |

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 754.226.384 | 10.735.509.904 |
| Cổ tức lợi nhuận được chia | 701.390.616 | 215.205.000 |
| Lãi bán chứng khoán | 32.247.200 | 1.330.949.472 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 389.050 | 205.887 |
| | 1.488.253.250 | 12.281.870.263 |

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | 2011 | 2010 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 65.007.667 | 2.976.804.930 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 9.181.605.681 | 4.389.884.067 |
| Chi phí tài chính khác | 10.599.783 | 40.552.380 |
| | 9.257.213.131 | 7.407.241.377 |

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | 2011 | 2010 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại | | |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 20.817.763.116 | 81.226.774.160 |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | | |
| Trừ: Thu nhập không chịu thuế | 701.390.616 | - |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ | 480.124.000 | 1.008.860.740 |
| Thu nhập chịu thuế | 20.596.496.500 | 82.235.634.900 |
| <i>Trong đó thu nhập chịu thuế 25%</i> | <i>19.189.694.450</i> | <i>82.235.634.900</i> |
| <i>Trong đó thu nhập chịu thuế 20% (*)</i> | <i>1.406.802.050</i> | <i>-</i> |
| Thuế suất hiện hành | 25% | 25% |
| Thuế suất ưu đãi | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 5.016.602.205 | 20.558.908.725 |

(*) Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh khách sạn của Chi nhánh Công ty - Khách sạn Holiday View thuộc đối tượng được ưu đãi thuế và được hưởng thuế suất là 20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|----------------|----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND) | 15.738.979.092 | 60.765.547.253 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) | 35.026.301 | 29.397.943 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 449 | 2.067 |

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 12 và 17 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của cổ đông của Công ty (bao gồm vốn điều lệ, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

| | <u>Giá trị ghi sổ</u> | |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <u>31/12/2011</u> | <u>31/12/2010</u> |
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.817.327.146 | 63.649.352.225 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 19.503.346.406 | 22.881.367.306 |
| Đầu tư ngắn hạn | 6.525.423.700 | 27.586.118.200 |
| Tổng cộng | <u>32.846.097.252</u> | <u>114.116.837.731</u> |
| Công nợ tài chính | | |
| Các khoản vay | 119.789.243.790 | 2.491.109.274 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 164.943.824.423 | 148.547.210.965 |
| Chi phí phải trả | 132.665.332.065 | 179.081.869.390 |
| Tổng cộng | <u>417.398.400.278</u> | <u>330.120.189.629</u> |

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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

| | Tài sản (VND tương đương) | |
|----------------|---------------------------|------------|
| | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
| Đô la Mỹ (USD) | 4.198.925 | 4.191.427 |

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

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

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dưới 1 năm | | |
| Các khoản vay | 16.723.655.474 | 2.491.109.274 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 164.943.824.423 | 88.184.641.861 |
| Chi phí phải trả | 132.665.332.065 | 179.081.869.390 |
| Từ 1 năm đến 5 năm | | |
| Các khoản vay | 103.065.588.316 | - |
| Phải trả người bán và phải trả khác | - | 60.362.569.104 |
| Tổng cộng | | |
| Các khoản vay | 119.789.243.790 | 2.491.109.274 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 164.943.824.423 | 148.547.210.965 |
| Chi phí phải trả | 132.665.332.065 | 179.081.869.390 |

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

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

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dưới 1 năm | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.817.327.146 | 63.649.352.225 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 19.503.346.406 | 22.881.367.306 |
| Đầu tư ngắn hạn | 6.525.423.700 | 27.586.118.200 |
| Tổng cộng | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.817.327.146 | 63.649.352.225 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 19.503.346.406 | 22.881.367.306 |
| Đầu tư ngắn hạn | 6.525.423.700 | 27.586.118.200 |

26. CAM KẾT VỐN

Theo Nghị quyết số 029/NQ-VITC-HĐQT ngày 22 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở tại xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội với quy mô đầu tư khoảng 3,5 ha. Tại ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã thuê thiết kế mặt bằng và thiết kế sơ bộ công trình và ghi nhận các chi phí phát sinh vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như đã trình bày tại Thuyết minh số 9.

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. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Nghiệp vụ với các bên liên quan

| | 2011 VND | 2010 VND |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

Nhận góp vốn

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 32.800.000.000 | 30.521.465.712 |
|--|----------------|----------------|

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án Khu đô thị Du lịch

Cái Giá - Cát Bà

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Công ty Cổ phần Ống sợi thủy tinh Vinaconex | 5.747.330.000 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex | 28.220.897.376 | 27.114.412.350 |
| Công ty Tư vấn Xây dựng Vinaconex | 6.841.197.123 | 3.515.393.814 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | 43.488.471.397 | 44.006.820.457 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11.1 | 2.455.420.001 | 370.288.182 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 | 14.569.029.749 | 14.569.029.749 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 15 | 1.657.727.798 | 1.657.727.798 |

Công bố cổ tức

| | | |
|--|-----------------------|----------|
| | 52.860.000.000 | - |
|--|-----------------------|----------|

Số dư chủ yếu với các bên liên quan:

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|--|-------------------|-------------------|
|--|-------------------|-------------------|

Trả trước cho người bán

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 | - | 1.146.359.200 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex | 421.287.200 | - |
| Công ty Cổ phần Ống sợi thủy tinh Vinaconex | 1.842.366.900 | - |

Phải trả người bán

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | 345.184.090 | 9.823.238.994 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 | - | 3.813.263.993 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Vinaconex | 107.741.577 | 2.079.824.891 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex | 296.580.331 | 391.664.800 |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 3.769.384.000 | 96.915.000 |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex | 15.782.400 | 15.782.000 |

Phải thu khách hàng

| | | |
|--|------------|------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Vinaconex | 26.018.396 | 14.124.770 |
|--|------------|------------|

Phải thu khác

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex | 558.293.000 | - |
| Công ty Cổ phần xây dựng số 11 | 345.184.090 | 432.916.667 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 | 345.394.354 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Vinaconex | 107.741.577 | 745.765.008 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex | 296.580.331 | - |

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo)

| | 31/12/2011 VND | 31/12/2010 VND |
|---|-----------------------|-------------------|
| Chi phí phải trả | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | 920.689.000 | 2.292.589.489 |
| Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex | 6.141.223.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex | 3.262.383.640 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Vinaconex | 1.185.157.352 | 7.353.382.218 |
| Vay ngắn hạn | | |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | - | 2.491.109.274 |
| Lãi tiền vay phải trả | | |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | - | 2.976.804.930 |
| Cổ tức phải trả | 52.860.000.000 | - |

28. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Tại Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 004/NQ-VITC-HĐQT ngày 23 tháng 02 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty nhất trí thông qua một số nội dung sau để trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012.

- Thoái vốn tại công ty liên kết là Công ty Cổ phần Sàn giao dịch bất động sản Vinaconex.
- Tiếp tục tìm kiếm nhà đầu tư nước ngoài để đầu tư vào Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà.
- Phê duyệt phương án bán Khách sạn Holiday View.
- Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu của Công ty với các nội dung chính như sau: (i) giá trị phát hành: 300 tỷ VND; (ii) kỳ hạn trái phiếu: 3 năm; (iii) thời điểm phát hành: quý II năm 2012.

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán.



Trần Ngọc Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

Diên Thị Thu Hương
Kế toán trưởng