Signature Not Verified
Được ký bởi ĐINH NHỌ MẠNH
Ngày ký: 31.03.2014 09:17

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC
Thành viên của PrimeGlobal

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VIWASEEN - HUẾ

Báo cáo tài chính

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

MỤC LỤC **Trang**

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 1 - 3

Báo cáo kiểm toán độc lập 4 - 5

Các Báo cáo tài chính

- Bảng cân đối kế toán 6 - 7
- Báo cáo kết quả kinh doanh 8
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 9
- Thuyết minh Báo cáo tài chính 10 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kế thúc ngày 31/12/2013.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà được thành lập theo Quyết định số 181 TCT/HĐQT ngày 14/04/2004 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sông Đà, nay chuyển thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế theo Nghị quyết số 10NQ/CT-HĐQT ngày 01/06/2006 của Hội đồng quản trị. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000081 ngày 7/6/2004. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 11/5/2010 với số chứng nhận đăng ký kinh doanh mới là 3300365310. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu phổ thông với mã chứng khoán VHH theo Quyết định số 406/QĐ-SGDHN ngày 23/6/2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày chính thức giao dịch của cổ phiếu 28/07/2010.

***Vốn điều lệ**: 60.000.000.000 đồng.*

***Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2013**: 60.000.000.000 đồng*

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Số 5 Lý Thường Kiệt, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế
- Điện thoại: (84) 054.3813699
- Fax: (84) 054.3813839
- Website: www.vih.com.vn

Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, thi công, tổng thầu thi công xây dựng, công trình thủy điện; Xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng; Gia công lắp dựng các kết cấu thép và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng, lắp đặt các công trình cấp thoát nước;
- Bán lẻ trong các siêu thị, trung tâm thương mại vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (trang thiết bị nội, ngoại thất; hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường);
- Vận tải hành khách theo hợp đồng và theo tuyến cố định, hàng hóa bằng ôtô;
- Khách sạn;
- Nhà hàng;
- Dịch vụ thông tin liên lạc;
- Kinh doanh bất động sản; Quyền sử dụng thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan, kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Điều hành tour du lịch (quốc tế và nội địa);
- Vệ sinh môi trường và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ du lịch.

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 93 người, trong đó cán bộ quản lý là 22 người.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập các Báo cáo này gồm có:

Hội đồng quản trị

• Ông Trần Tiến Dũng	Chủ tịch	Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011
• Ông Thiều Quang Quyến	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011
• Ông Ngô Văn Sướng	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011
• Ông Lê Đình Giá	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011 Miễn nhiệm ngày 20/06/2013
• Ông Doãn Tô Hoài	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2011
• Ông Nguyễn Khắc Toàn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/06/2013

Ban Kiểm soát

• Ông Trần Vân Long	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 14/06/2011
• Ông Đinh Nho Mạnh	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 14/06/2011
• Bà Ngô Thị Kim Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14/06/2011

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Doãn Tô Hoài	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23/4/2011
• Ông Ngô Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25/7/2012
• Bà Lê Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 15/7/2012

Kiểm toán độc lập

Các Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80 Đường 30 tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 511.3655886; Fax: (84) 511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập các Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực, hợp lý các Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất trên nguyên tắc hoạt động liên tục.
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Doãn Tô Hoài

Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC
THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

Trụ sở chính
Lô 78-80 Đường 30 tháng 4, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.511.3655886; Fax: 84.511.3655887
Email: aac@dng.vnn.vn
Website: http://www.aac.com.vn

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh
47-49 Hoàng Sa (Tầng 4 Tòa nhà Hoàng Đan)
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 387/2014/BCKT-AAC *Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2014*

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cổ đông**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2013, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 26/03/2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 6 đến trang 29.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Như trình bày tại mục (*) của Thuyết minh số 12, Dự án "Siêu thị và cao ốc văn phòng" đã tạm dừng thi công từ đầu năm 2012. Tuy nhiên, chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2013 của dự án này là 4.352.811.544 đồng vẫn tiếp tục vốn hóa vào giá trị công trình là chưa phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay" (lũy kế chi phí đi vay không đủ điều kiện vốn hóa đã ghi nhận vào giá trị công trình đến thời điểm 31/12/2013 là 9.763.651.002 đồng). Nếu thực hiện đúng quy định thì chi phí lãi vay phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm tăng thêm 4.352.811.544 đồng và khoản mục "Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế" trên Báo cáo kết quả kinh doanh sẽ giảm đi một lượng tương ứng. Đồng thời, các khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013 giảm đi 9.763.651.002 đồng.

2. Như trình bày tại mục (**) của thuyết minh số 12, Dự án "Trung tâm thi đấu thể dục thể thao" đã có quyết định thu hồi đất của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo đó, giá trị đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của dự án là 1.766.443.917 đồng sẽ được các ban ngành có liên quan xác định giá trị còn lại để bồi thường. Do đó, chi phí thiệt hại của dự án còn tùy thuộc vào Quyết định giá trị bồi thường của cấp có thẩm quyền sau này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ" thì các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2013, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Nguyễn Trọng Hiếu
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ hành nghề số 0391-2013-010-1

Lê Vĩnh Hà
Kiểm toán viên
Chứng chỉ hành nghề số 1216-2013-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC ngày 20/3/2006 và sửa đổi, bổ sung có liên quan của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**19.193.224.824**	**28.416.008.609**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**112.099.236**	**1.342.238.630**
1. Tiền	111	5	112.099.236	1.342.238.630
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**14.194.916.187**	**19.601.836.203**
1. Phải thu khách hàng	131		10.873.816.758	11.189.733.496
2. Trả trước cho người bán	132		3.307.266.111	8.062.724.779
3. Các khoản phải thu khác	135	6	708.777.292	623.419.529
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(694.943.974)	(274.041.601)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**2.305.833.767**	**3.418.016.096**
1. Hàng tồn kho	141	7	2.305.833.767	3.418.016.096
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.580.375.634**	**4.053.917.680**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	134.915.128	414.278.555
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	2.445.460.506	3.639.639.125
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**111.872.787.064**	**102.388.832.179**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**111.448.207.570**	**102.050.705.891**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	31.044.996.286	33.910.414.282
- Nguyên giá	222		44.938.226.790	45.641.877.254
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.893.230.504)	(11.731.462.972)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	40.845.475	54.034.375
- Nguyên giá	228		101.889.050	101.889.050
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(61.043.575)	(47.854.675)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	80.362.365.809	68.086.257.234
III. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**424.579.494**	**338.126.288**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	424.579.494	338.126.288
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**131.066.011.888**	**130.804.840.788**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
A.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**75.362.176.134**	**70.331.046.716**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**35.652.225.738**	**43.824.659.909**
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	14	13.679.149.641	21.933.044.241
2.	Phải trả người bán	312		12.221.786.560	5.590.930.605
3.	Người mua trả tiền trước	313		777.463.989	1.185.888.940
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	3.741.777.770	3.774.800.121
5.	Phải trả người lao động	315		371.813.179	641.486.628
6.	Chi phí phải trả	316	16	2.536.638.408	2.586.070.284
7.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	17	2.323.596.191	8.112.439.090
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**39.709.950.396**	**26.506.386.807**
1.	Phải trả dài hạn khác	333	18	11.502.563.588	-
2.	Vay và nợ dài hạn	334	19	28.162.386.808	26.446.386.807
3.	Doanh thu chưa thực hiện	338		45.000.000	60.000.000
B.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**55.703.835.754**	**60.473.794.072**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**		**55.703.835.754**	**60.473.794.072**
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	20	60.000.000.000	60.000.000.000
2.	Quỹ đầu tư phát triển	417	20	1.969.709.414	1.969.709.414
3.	Quỹ dự phòng tài chính	418	20	2.104.184.695	2.104.184.695
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	20	(8.370.058.355)	(3.600.100.037)
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**131.066.011.888**	**130.804.840.788**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	31/12/2013	31/12/2012
Ngoại tệ các loại (USD)	558,12	554,61

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Doãn Tô Hoài	Lê Thị Thu Hương	Trần Thị Ly

Huế, ngày 26 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC ngày 20/3/2006 và sửa đổi, bổ sung có liên quan của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
1.	Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	21	27.378.701.762	55.726.269.319
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	21	27.378.701.762	55.726.269.319
4.	Giá vốn hàng bán	11	22	25.336.689.538	43.991.140.954
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ**	**20**		**2.042.012.224**	**11.735.128.365**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	8.824.236	54.727.186
7.	Chi phí tài chính	22	24	2.317.267.724	3.938.252.023
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.314.783.563*	*3.913.347.870*
8.	Chi phí bán hàng	24		1.197.664.507	1.882.917.766
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.468.088.715	6.033.686.231
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(4.932.184.486)**	**(65.000.469)**
11.	Thu nhập khác	31	25	363.985.561	713.592.291
12.	Chi phí khác	32	26	99.342.872	298.565.331
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**264.642.689**	**415.026.960**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**	**27**	**(4.667.541.797)**	**350.026.491**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	102.416.521	1.691.957.260
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**	**27**	**(4.769.958.318)**	**(1.341.930.769)**
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	(795)	(224)

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Doãn Tô Hoài	**Lê Thị Thu Hương**	**Trần Thị Ly**

Huế, ngày 26 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC ngày 20/3/2006 và sửa đổi, bổ sung có liên quan của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	29.966.762.876	60.056.239.975
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(15.145.211.288)	(42.072.414.771)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(3.314.696.812)	(5.224.184.630)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(2.253.254.248)	(3.936.491.117)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(170.127.885)	(39.721.224)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	6.159.042.686	6.245.671.846
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(8.928.507.088)	(11.285.771.646)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**6.314.008.241**	**3.743.328.433**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(1.015.077.272)	(1.529.872.662)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.744.283	54.638.863
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(1.006.332.989)**	**(1.475.233.799)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	10.669.155.103	23.583.117.963
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(17.207.049.702)	(26.379.381.466)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(24.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(6.537.894.599)**	**(2.820.263.503)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(1.230.219.347)**	**(552.168.869)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.342.238.630	1.894.319.176
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	79.953	88.323
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**112.099.236**	**1.342.238.630**

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Doãn Tô Hoài	Lê Thị Thu Hương	Trần Thị Ly

Huế, ngày 26 tháng 03 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

1. Đặc điểm hoạt động

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động Sản Sông Đà được thành lập theo Quyết định số 181 TCT-HĐQT ngày 14/04/2004 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sông Đà, nay chuyển thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế theo Nghị quyết số 10NQ/CT-HĐQT ngày 01/06/2006 của Hội đồng quản trị. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000081 ngày 07/06/2004. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 11/05/2010 với số chứng nhận đăng ký kinh doanh mới là 3300365310. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu phổ thông với mã chứng khoán VHH theo Quyết định số 406/QĐ-SGDHN ngày 23/6/2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày chính thức giao dịch của cổ phiếu 28/07/2010.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính và các nghiệp vụ kế toán được lập và ghi sổ bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006; Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định sửa đổi, bổ sung có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Hình thức kế toán: Nhật ký chung.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.2 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm phát sinh. Các tài khoản có số dư ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và do đánh giá lại số dư cuối kỳ được phản ánh vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc niên độ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 45
Máy móc thiết bị	6 – 10
Phương tiện vận tải	8 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	5 – 7

4.6 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn).

+ Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Nguyên giá TSCĐ là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng các chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ (không bao gồm các chi phí chi ra để xây dựng các công trình trên đất); hoặc là giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao.

Các tài sản cố định vô hình khác

Các tài sản cố định vô hình khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Khấu hao của tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Tỷ lệ khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Phần mềm	5 – 10

4.7 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay trong giai đoạn đầu tư xây dựng các công trình xây dựng cơ bản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó. Khi công trình hoàn thành thì chi phí đi vay được tính vào chi phí tài chính trong kỳ.

Tất cả các chi phí đi vay khác được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh.

4.10 Phân phối lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế sau khi trích lập các quỹ được chia cho các cổ đông theo Nghị quyết của Đại hội Cổ đông.

4.11 Ghi nhận doanh thu

- Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo hai trường hợp:
  - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành.
  - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
  - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
  - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
  - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
  - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

4.13 Thuế suất và các loại phí nộp ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế, khách sạn, nhà hàng, sản xuất bê tông thương phẩm,...
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất 25%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.14 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo 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 mặt, tiền gởi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản ký quỹ, ký cược và các khoản phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

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

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.

4.15 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

5. Tiền

	Ngoại tệ		31/12/2013 VND	Ngoại tệ		31/12/2012 VND
- Tiền mặt tại quỹ			22.093.131			53.908.315
+ VND			*16.897.239*			*53.762.519*
+ USD	*247,00*	#	*5.195.892*	*7,00*	#	*145.796*
- Tiền gởi ngân hàng			90.006.105			1.288.330.315
+ VND			*83.461.385*			*1.276.924.694*
+ USD	*311,12*	#	*6.544.720*	*547,61*	#	*11.405.621*
Cộng			**112.099.236**			**1.342.238.630**

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế GTGT được khấu trừ chưa kê khai	25.800.000	48.567.085
Bảo hiểm xã hội, thuế TNCN phải thu của CBCNV	23.929.378	35.000.246
Phải thu các nhà thầu theo kết quả kiểm toán	144.375.195	144.375.195
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An Viwaseen	146.276.678	146.276.678
Phải thu khác	368.396.041	249.200.325
Cộng	**708.777.292**	**623.419.529**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

7. Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Nguyên liệu, vật liệu	739.325.341	1.363.316.512
Công cụ, dụng cụ	53.346.041	58.897.648
Chi phí SX, KD dở dang	1.478.320.654	1.953.344.900
Hàng hóa	34.841.731	42.457.036
Cộng	**2.305.833.767**	**3.418.016.096**

8. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí chờ phân bổ	134.915.128	414.278.555
- Văn phòng	*59.728.364*	*269.237.336*
- Khách sạn Heritage	*75.186.764*	*145.041.219*
Cộng	**134.915.128**	**414.278.555**

9. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	29.000.920	-
Tạm ứng	2.409.674.031	3.639.159.125
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.785.555	480.000
Cộng	**2.445.460.506**	**3.639.639.125**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	T.bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	16.877.134.479	21.989.945.097	6.391.249.546	383.548.132	45.641.877.254
Trình bày lại	-	(5.474.394.356)	5.474.394.356	-	-
Đ.tư XDCB h.thành	503.371.107	-	-	-	503.371.107
Giảm theo TT45	10.521.804	924.059.835	12.723.800	259.716.132	1.207.021.571
Số cuối năm	**17.369.983.782**	**15.591.490.906**	**11.852.920.102**	**123.832.000**	**44.938.226.790**
Khấu hao					
Số đầu năm	2.973.642.714	6.198.860.427	2.215.854.658	343.105.173	11.731.462.972
Trình bày lại	-	(170.429.946)	182.479.813	(12.049.867)	-
Khấu hao trong năm	609.127.050	1.447.255.411	1.211.707.476	12.817.180	3.280.907.117
Giảm theo TT45	10.521.804	875.853.495	12.723.800	220.040.486	1.119.139.585
Số cuối năm	**3.572.247.960**	**6.599.832.397**	**3.597.318.147**	**123.832.000**	**13.893.230.504**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	13.903.491.765	15.791.084.670	4.175.394.888	40.442.959	33.910.414.282
Số cuối năm	**13.797.735.822**	**8.991.658.509**	**8.255.601.955**	**-**	**31.044.996.286**

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2013: 31.044.996.286 đồng.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2013: 2.002.641.814 đồng.

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Phần mềm Website VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	71.889.050	30.000.000	101.889.050
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	**71.889.050**	**30.000.000**	**101.889.050**
Khấu hao			
Số đầu năm	29.354.675	18.500.000	47.854.675
Khấu hao trong năm	7.188.900	6.000.000	13.188.900
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	**36.543.575**	**24.500.000**	**61.043.575**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	42.534.375	11.500.000	54.034.375
Số cuối năm	**35.345.475**	**5.500.000**	**40.845.475**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Dự án Siêu thị và cao ốc văn phòng (*)	77.406.376.266	64.685.239.311
Dự án trung tâm thi đấu thể dục thể thao (**)	1.766.443.917	1.766.443.917
Dự án khu Massage - Khách sạn Heritage	478.473.794	424.746.521
Dự án khai thác mỏ đá	711.071.832	706.456.378
Nhà tập kết và sửa chữa xe máy	-	503.371.107
Cộng	**80.362.365.809**	**68.086.257.234**

(*) Dự án Siêu thị và cao ốc văn phòng đã tạm dừng thi công từ đầu năm 2012. Chi phí lãi vay của dự án trong năm 2013 vốn hóa vào giá trị công trình là 4.352.811.544 đồng. Lũy kế chi phí lãi vay vốn hóa vào giá trị dự án kể từ khi dừng thi công đến thời điểm 31/12/2013 là: 9.763.651.002 đồng.

Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty vào ngày 28/01/2013 đã có Nghị quyết số 02/NQ/CT – ĐHĐCĐ về việc phê duyệt chủ trương chuyển nhượng Dự án Siêu thị và Cao ốc văn phòng.

(**) Dự án "Trung tâm thi đấu thể dục thể thao" đã có quyết định thu hồi đất của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo đó Ủy ban giao cho Sở Tài chính phối hợp với các ban ngành liên quan xác định giá trị còn lại của dự án mà Công ty đã đầu tư trên đất để bồi thường cho Công ty theo quy định.

13. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	424.579.494	338.126.288
- Văn phòng Công ty	*215.079.039*	*265.776.649*
- Khách sạn Heritage	*42.378.643*	*57.488.283*
- Chi nhánh Xây lắp số 1	*199.494*	*14.861.356*
Chi phí trợ cấp thôi việc chờ phân bổ	166.922.318	-
Cộng	**424.579.494**	**338.126.288**

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn (NH TMCP Công thương Việt Nam-CN Huế)	11.602.794.895	12.608.472.697
Vay dài hạn đến hạn trả	2.076.354.746	9.324.571.544
- Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	*3.100.000.000*
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Huế	*1.276.354.746*	*4.515.000.001*
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Huế	*800.000.000*	*800.000.000*
- Ngân hàng NN & PTNT Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	*909.571.543*
Cộng	**13.679.149.641**	**21.933.044.241**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.794.736.551	1.765.758.316
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.794.373.781	1.862.085.145
Thuế thu nhập cá nhân	146.327.345	145.956.660
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	6.340.093	1.000.000
Cộng	**3.741.777.770**	**3.774.800.121**

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

16. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí lãi vay	35.444.654	70.736.764
Chi phí điện nước, văn phòng phẩm	71.055.432	35.236.905
Tiền thuê đất	838.049.479	807.933.227
Chi phí trích trước cho các dự án	1.571.137.933	1.571.137.933
Chi phí tư vấn giám sát Dự án trạm trộn bê tông	20.950.910	98.865.455
Chi phí cấp ủy	-	2.160.000
Cộng	**2.536.638.408**	**2.586.070.284**

17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Kinh phí công đoàn	105.439.087	96.903.938
BHXH, BHYT, BHTN	1.339.167.863	613.683.013
Cổ tức phải trả	258.495	258.495
Thù lao Hội đồng quản trị	223.500.000	76.500.000
Lãi vay phải trả	96.821.425	7.149.752.044
- Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	*7.149.752.044*
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Huế	*96.821.425*	-
Phải trả khác	558.409.321	175.341.600
Cộng	**2.323.596.191**	**8.112.439.090**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

18. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
NH TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Đà Nẵng (lãi vay) (*)	11.502.563.588	-
Cộng	**11.502.563.588**	**-**

Toàn bộ lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – CN Đà Nẵng tính đến thời điểm 31/12/2013 sẽ được trả 1 lần duy nhất vào ngày 30/06/2015 theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số PL16/05HĐTD được ký kết vào ngày 19/07/2013.

19. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Đà Nẵng(1)	24.816.485.432	21.716.485.432
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Huế (2)	2.045.901.376	2.629.901.375
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Huế (3)	1.300.000.000	2.100.000.000
Cộng	**28.162.386.808**	**26.446.386.807**

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng (PVcombank) (trước đây có tên là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam) theo hợp đồng tín dụng ngày 25/5/2009 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Siêu thị và Cao ốc văn phòng tại số 2 Nguyễn Tri Phương, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo đó, thời hạn vay của hợp đồng là 140 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được xác định bằng LSHĐ vốn cá nhân 12 tháng bằng VNĐ của PV combank (Loại trả lãi cuối kỳ) + margin cho vay 0,22%/tháng, nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của Pvcombank tại đầu mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản hình thành từ vốn vay. Toàn bộ các khoản nợ vay sẽ được trả một lần duy nhất vào ngày 30/06/2015 theo phụ lục hợp đồng tín dụng số PL16/05HĐTD được ký kết vào ngày 19/07/2013.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Huế theo hợp đồng tín dụng số 119.10.501.450725.TD ngày 08/06/2010 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trạm trộn bê tông. Thời hạn vay của hợp đồng là 48 tháng, lãi suất được xác định theo khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân của Ngân hàng.Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản hình thành từ vốn vay. Cơ cấu nợ được thỏa thuận lại theo Văn bản sửa đổi hợp đồng ngày 05/12/2013, theo đó số nợ vay phải trả đến thời điểm 31/12/2014 là 1.276.354.746 đồng.

(3) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Huế theo hợp đồng tín dụng số 11130099/HĐTD JICA III ngày 10/05/2011 để đầu tư mua sắm 4 xe chuyển trộn Bê tông công suất 9m3. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ trả lãi sau (+) biên độ 5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh 1 tháng một lần tính từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất tại thời điểm điều chỉnh không thấp hơn sàn lãi suất các chương trình tín dụng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Chi nhánh thông báo tại thời điểm đó. Tài sản đảm bảo khoản vay là tài sản hình thành từ vốn vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

20. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LN sau thuế chưa phân phối VND
Số dư tại 01/01/2012	**60.000.000.000**	**1.969.709.414**	**2.104.184.695**	**282.523.054**	**(2.258.169.268)**
Tăng trong năm	-	-	-	-	(1.341.930.769)
Giảm trong năm	-	-	-	282.523.054	-
Số dư tại 31/12/2012	**60.000.000.000**	**1.969.709.414**	**2.104.184.695**	**-**	**(3.600.100.037)**
Số dư tại 01/01/2013	**60.000.000.000**	**1.969.709.414**	**2.104.184.695**	**-**	**(3.600.100.037)**
Tăng trong năm	-	-	-	-	(4.769.958.318)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2013	**60.000.000.000**	**1.969.709.414**	**2.104.184.695**	**-**	**(8.370.058.355)**

b. Cổ phiếu

	31/12/2013 Cổ phiếu	31/12/2012 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu thường	*6.000.000*	*6.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu thường	*6.000.000*	*6.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND

c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	(3.600.100.037)	(2.258.169.268)
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	(4.769.958.318)	(1.341.930.769)
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**(8.370.058.355)**	**(3.600.100.037)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

21. Doanh thu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng doanh thu	27.378.701.762	55.726.269.319
+ Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	*1.255.868.182*	*11.008.089.955*
+ Doanh thu khách sạn, nhà hàng	*3.602.195.860*	*3.739.676.006*
+ Doanh thu từ hoạt động xây lắp	*8.579.800.000*	*14.572.134.544*
+ Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông	*13.772.564.992*	*25.660.168.814*
+ Doanh thu khác	*168.272.728*	*746.200.000*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**27.378.701.762**	**55.726.269.319**

22. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn hoạt động kinh BĐS	692.550.000	3.288.884.093
Giá vốn dịch vụ khách sạn, nhà hàng	3.146.097.559	3.881.437.196
Giá vốn hoạt động xây lắp	7.540.800.831	12.531.475.785
Giá vốn hoạt động sản xuất bê tông	13.859.727.991	24.078.974.595
Giá vốn khác	97.513.157	210.369.285
Cộng	**25.336.689.538**	**43.991.140.954**

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.744.283	54.638.863
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	79.953	88.323
Cộng	**8.824.236**	**54.727.186**

24. Chi phí tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền vay	2.314.783.563	3.913.347.870
Chi phí tài chính khác	2.484.161	24.904.153
Cộng	**2.317.267.724**	**3.938.252.023**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

25. Thu nhập khác

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Xử lý vật tư thừa sau kiểm kê	337.511.867	-
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	214.123.064
Bảo hiểm bồi thường	-	50.000.000
Thu nhập khác	26.473.694	449.469.227
Cộng	**363.985.561**	**713.592.291**

26. Chi phí khác

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Xử lý vật tư, hàng hóa thiếu khi kiểm kê	68.623.732	19.631.651
Phạt hành chính	22.786.854	221.686.630
Chi phí khác	7.932.286	57.247.050
Cộng	**99.342.872**	**298.565.331**

27. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.667.541.797)	350.026.491
- Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	*(5.077.207.883)*	*(6.417.802.550)*
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	*409.666.086*	*6.767.829.041*
Các khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế	729.609.274	661.429.027
- Điều chỉnh tăng (chi phí không được trừ)	*729.689.227*	*661.517.350*
- Điều chỉnh giảm (lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện)	*79.953*	*88.323*
Tổng thu nhập chịu thuế	(3.937.932.523)	1.011.543.841
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	*(4.347.598.609)*	*(5.756.285.200)*
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động KD bất động sản	*409.666.086*	*6.767.829.041*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	102.416.521	*1.691.957.260*
- Thuế TNDN hoạt động sản xuất kinh doanh	-	-
- Thuế TNDN của hoạt động KD bất động sản	*102.416.521*	*1.691.957.260*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	102.416.521	1.691.957.260
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**(4.769.958.318)**	**(1.341.930.769)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.769.958.318)	(1.341.930.769)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	(4.769.958.318)	(1.341.930.769)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.000.000	6.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(795)**	**(224)**

29. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.186.571.953	32.948.961.585
Chi phí nhân công	4.890.366.084	6.332.046.241
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.294.096.017	3.409.703.525
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.488.931.916	5.058.950.416
Chi phí khác bằng tiền	2.972.115.493	3.997.061.480
Cộng	**28.832.081.463**	**51.746.723.247**

30. Công cụ tài chính

a. Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

b. Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro thị trường: Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về tỷ giá, lãi suất và giá.

Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty mua nguyên vật liệu từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu. Để quản lý rủi ro này, công ty thường xuyên phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường, tìm hiểu và khảo sát giá cả nguyên vật liệu để có thể mua được với giá có lợi cho mục đích của công ty.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Để quản lý rủi ro tín dụng, công ty định kỳ tiến hành đối chiếu công nợ khách hàng (thường đối chiếu số dư tại ngày 30 tháng 6 và ngày 31 tháng 12 hằng năm) và đánh giá rủi ro thu hồi công nợ, đôn đốc thu hồi công nợ.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhàn rỗi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

Đơn vị tính: VND

31/12/2013	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Các khoản vay và nợ	13.679.149.641	28.162.386.808	41.841.536.449
Phải trả người bán	12.221.786.560	-	12.221.786.560
Chi phí phải trả	2.536.638.408	-	2.536.638.408
Phải trả khác	878.989.241	11.502.563.588	12.381.552.829
Cộng	**29.316.563.850**	**39.664.950.396**	**68.981.514.246**

31/12/2012	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Các khoản vay và nợ	21.933.044.241	26.446.386.807	48.379.431.048
Phải trả người bán	5.590.930.605	-	5.590.930.605
Chi phí phải trả	2.586.070.284	-	2.586.070.284
Phải trả khác	7.401.852.139	-	7.401.852.139
Cộng	**37.511.897.269**	**26.446.386.807**	**63.958.284.076**

BanTổng Giám đốc cho rằng Công ty hiện đang có rủi ro về tính thanh khoản nhưng tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

Đơn vị tính: VND

31/12/2013	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	112.099.236	-	112.099.236
Phải thu khách hàng	10.687.317.758	-	10.687.317.758
Phải thu khác	67.361.330	-	67.361.330
TS tài chính khác (ký quỹ, ký cược)	6.785.555	-	6.785.555
Cộng	**10.866.778.324**	-	**10.866.778.324**

31/12/2012	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.342.238.630	-	1.342.238.630
Phải thu khách hàng	11.124.765.996	-	11.124.765.996
Phải thu khác	365.778.343	-	365.778.343
TS tài chính khác (ký quỹ, ký cược)	480.000	-	480.000
Cộng	**12.833.262.969**	-	**12.833.262.969**

31. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Công ty hoạt động trong các lĩnh vực kinh doanh khác nhau trên địa bàn chính là Tỉnh Thừa Thiên Huế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Năm 2013

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động SX và bán bê tông VND	Hoạt động khách sạn, nhà hàng VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	8.579.800.000	13.772.564.992	3.602.195.860	1.255.868.182	168.272.728	27.378.701.762
Giá vốn	7.540.800.831	13.859.727.991	3.146.097.559	692.550.000	97.513.157	25.336.689.538
Tài sản cố định phân bổ	-	20.991.868.674	9.657.885.221	-	80.713.864	30.730.467.759
- Nguyên giá	-	27.969.176.102	15.366.868.267	-	616.360.635	43.952.405.004
- Hao mòn lũy kế	-	(6.977.307.428)	(5.708.983.046)	-	(535.646.771)	(13.221.937.245)
Tài sản cố định không phân bổ	-	-	-	-	-	355.374.002
- Nguyên giá	-	-	-	-	-	1.087.710.836
- Hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	(732.336.834)
Nợ phải thu	-	-	-	-	-	-
- Phải thu của khách hàng	2.455.635.000	7.592.613.686	241.552.528	554.015.544	30.000.000	10.873.816.758
- Trả trước cho người bán	12.400	-	-	-	-	12.400
- Trả trước cho người bán về XDCB	-	-	-	-	-	3.307.253.711
Nợ phải trả	-	-	-	-	-	-
- Phải trả người bán	1.773.969.491	4.932.218.254	204.110.020			6.910.297.765
- Phải trả người bán về XDCB	-	-	-	-	-	5.311.488.795
- Người mua trả tiền trước	721.942.189	6.860.000	39.161.800		9.500.000	777.463.989

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Năm 2012

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động SX và bán bê tông VND	Hoạt động khách sạn, nhà hàng VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	14.572.134.544	25.660.168.814	3.739.676.006	11.008.089.955	746.200.000	55.726.269.319
Giá vốn	12.531.475.785	24.078.974.595	3.881.437.196	3.288.884.093	210.369.285	43.991.140.954
Tài sản cố định phân bổ	3.850.013	23.171.348.236	10.136.467.123	-	168.765.388	33.480.430.760
- Nguyên giá	11.000.000	27.513.090.202	16.299.982.441	-	616.360.635	44.440.433.278
- Hao mòn lũy kế	(7.149.987)	(4.341.741.966)	(6.163.515.318)	-	(447.595.247)	(10.960.002.518)
Tài sản cố định không phân bổ	-	-	-	-	-	484.017.897
- Nguyên giá	-	-	-	-	-	1.303.333.026
- Hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	(819.315.129)
Nợ phải thu	-	-	-	-	-	-
- Phải thu của khách hàng	2.144.026.000	8.746.533.032	268.230.464	944.000	30.000.000	11.189.733.496
- Trả trước cho người bán	440.484.310	-	-	-	44.000.000	484.484.310
- Trả trước cho người bán về XDCB	-	-	-	-	-	7.578.240.469
Nợ phải trả	-	-	-	-	-	-
- Phải trả người bán	1.090.084.554	3.182.058.835	301.323.360	-	-	4.573.466.749
- Phải trả người bán về XDCB	-	-	-	-	-	1.017.463.856
- Người mua trả tiền trước	834.423.189	300.000.000	41.965.751	-	9.500.000	1.185.888.940

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

32. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

a. Thông tin các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư và XD Trường An - Viwaseen	Chung công ty đầu tư
Công ty CP Viwaseen 6	Chung công ty đầu tư
Tổng Công ty Viwaseen	Công ty đầu tư
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	Công ty đầu tư
Công ty CP Phát triển Nhân lực TM & DV Viwaseen	Chung công ty đầu tư

b. Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong năm

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam		
- Lãi vay phát sinh	4.352.811.544	5.410.839.458
- Thanh toán lãi vay	-	250.000.000
- Trả nợ gốc vay	-	640.967.750
Công ty CP Đầu tư và XD Trường An - Viwaseen		
- Mua hàng	1.040.727.634	-

c. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công ty CP Đầu tư và XD Trường An - Viwaseen		
- Trả trước cho người bán	64.272.799	1.209.073.197
- Phải thu khác	146.276.678	146.276.678
Công ty CP Viwaseen 6		
- Trả trước cho người bán	2.359.272.422	2.359.272.422
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam		
- Phải trả về nợ gốc vay	24.816.485.432	24.816.485.432
- Phải trả về nợ lãi vay	11.502.563.588	7.149.752.044

d. Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thù lao Hội đồng quản trị	180.000.000	180.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	363.683.848	417.601.045

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

33. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính.

34. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 đã được kiểm toán bởi AAC.

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Doãn Tô Hoài	Lê Thị Thu Hương	Trần Thị Ly

Huế, ngày 26 tháng 03 năm 2014