

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên công ty đại chúng: CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX – VCN

Mã Chứng Khoán: VCN

Năm báo cáo: 2011

I. Lịch sử hoạt động của Công ty

Công ty Cổ phần VINACONEX – VCN (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex - UPGC) được thành lập ngày 05/05/2006 trên cơ sở Liên doanh giữa Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) và Liên hiệp Khoa học Sản xuất Địa chất Xây dựng (UPGC) với mục tiêu ban đầu là triển khai đầu tư các dự án của Liên doanh Vinaconex – UPGC tại Khánh Hòa.

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000202 ngày 05 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan; Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 05 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 18 tháng 01 năm 2012 với số đăng ký mới là 4200644489 và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex – VCN.

Quá trình tăng vốn:

Kết thúc đợt phát hành năm 2008, Công ty tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 đồng lên 40.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên Công ty và các thể nhân khác;

Năm 2010, Tăng vốn điều lệ từ 40.000.000.000 đồng lên 60.000.000.000 đồng thông qua việc thưởng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, chào bán cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên.

Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư kinh doanh bất động sản, môi giới, đấu giá bất động sản, đầu tư phát triển nhà, hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu đô thị mới, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao, đầu tư kinh doanh siêu thị, trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê, kho ngoại quan;
- Quản lý và kinh doanh dịch vụ khu đô thị và khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh điện;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thăm dò, khai thác và kinh doanh khoáng sản;
- Kinh doanh du lịch lữ hành và các dịch vụ du lịch khác, dịch vụ vui chơi giải trí;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống;
- Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, ngoại thất, hàng thực phẩm, đồ uống, nước giải khát, bia rượu, thuốc lá điều sản xuất trong nước, đồ điện, điện tử, quần áo may sẵn, giày dép, mỹ phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ, đồ trang sức, vàng bạc, đá quý;
- Tư vấn thiết kế kiến trúc dân dụng, công nghiệp, giám sát thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

Định hướng phát triển:

- Tập trung xây dựng Công ty phát triển toàn diện trên cơ sở phát huy tối đa năng lực, chất lượng sản phẩm, tay nghề chuyên môn của công nhân viên cũng như uy tín thương hiệu VINACONEX - VCN; trong đó đặc biệt quan tâm đến phát triển đầu tư Khu đô thị mới và những lô đất ở vị trí đẹp, đắc địa;

- Chú trọng đến công tác tuyển dụng, đào tạo và xây dựng lực lượng lao động có ý thức trách nhiệm cao; có chuyên môn nghiệp vụ vững vàng; có tính năng động, sáng tạo; có khả năng tiếp thu khoa học kỹ thuật và công nghệ mới hiện đại.

- Từng bước xây dựng lực lượng thi công công trình, trong đó ưu tiên đầu tư thiết bị, công nghệ xây dựng tiên tiến, hiện đại; phấn đấu trở thành nhà thầu xây dựng, nhà thầu quản lý lớn, có uy tín.

- Tăng cường công tác quản lý, từng bước áp dụng phương pháp quản lý tiên tiến, chú trọng chất lượng sản phẩm, mở rộng phát triển thị trường và phát huy cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh mang lại hiệu quả sản xuất kinh doanh.

II. Báo cáo của Hội đồng quản trị

Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2011

Trong điều kiện khó khăn chung đã ảnh hưởng và tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; dự đoán còn có thể tiếp tục kéo dài nhiều năm. HĐQT công ty đã xác định lại các mục tiêu chính, ưu tiên thứ tự để thực hiện thông qua các cuộc họp định kỳ và quyết nghị các phương án kinh doanh năm 2011 cho phù hợp với tình hình thực tế. Cụ thể:

Qua khảo sát thị trường bất động sản từng giai đoạn, kết hợp đánh giá đối thủ cạnh tranh và thăm dò nhu cầu thị trường tại địa phương, HĐQT và Ban điều hành đã

quyết định triển phương án kinh doanh nhà chung cư phân khúc sản phẩm trung bình; kết hợp việc đẩy nhanh việc hoàn thiện dứt điểm hạ tầng kỹ thuật dự án Vĩnh Diêm Trung để nâng cao giá trị đầu tư và lợi thế cạnh tranh cho việc kinh doanh sản phẩm tại thị trường tỉnh Khánh Hoà. Tổng doanh thu kết chuyển năm 2011 đạt 181 tỷ đồng bằng 101% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 22 tỷ đồng bằng 147% kế hoạch.

Mặc dù công tác sản xuất kinh doanh còn có nhiều khó khăn nhưng Công ty vẫn xác định đúng định hướng chiến lược đang thực hiện; tiếp tục đẩy nhanh việc thi công giải phóng mặt bằng để đầu nối các nút giao thông còn lại của dự án, đẩy nhanh công tác thi công nhà liên kế thấp tầng, nhà chung cư CT4B, CT7B, CT8 theo tiến độ đề ra, trong đó chung cư chính sách CT4B đã được UBND Tỉnh Khánh Hoà phê duyệt quyết toán và đối tượng mua để công ty được phép kinh doanh; Tổng giá trị sản lượng năm 2011 đạt 231 tỷ đồng bằng 108% kế hoạch.

Triển vọng và kế hoạch trong tương lai:

Năm 2012 được dự đoán là vẫn còn khó khăn và biến động phức tạp không lường trước được, Nền kinh tế Việt Nam nói chung và Công ty VINACONEX – VCN nói riêng cũng sẽ tiếp tục chịu sự chi phối mạnh bởi những biến động của nền kinh tế trong nước và thế giới; những tín hiệu phục hồi, nhưng vẫn chưa thật sự rõ nét và vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro, bất trắc; Ngân hàng gần như mới bắt đầu tháo gỡ với những khoản cho vay bất động sản, vay đầu tư phi sản xuất và lãi suất có xu hướng giảm. Trong bối cảnh này, HĐQT xác định hướng hoạt động trong năm 2012 như sau:

Công ty tiếp tục xác định chiến lược kinh doanh cốt yếu theo định hướng chiến lược phát triển đã đề ra, trong đó củng cố và phát triển năng lực cạnh tranh trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, nhằm phát huy lợi thế của mình, thúc đẩy sức mạnh tổ chức và nâng cao hiệu quả kinh tế đưa Công ty Cổ phần VINACONEX – VCN trở thành đơn vị ngày một lớn mạnh và có uy tín về kinh doanh hạ tầng đô thị, bất động sản tại TP Nha Trang và trên cả nước.

Trước mắt năm 2012 Công ty sẽ phải rà soát lại các dự án đang triển khai, không đầu tư giằng trái; tránh sử dụng vốn vào các dự án kém hiệu quả mà tập trung hoàn thiện dứt điểm hạ tầng kỹ thuật các dự án đang triển khai, đẩy nhanh tiến độ thi công nhà thấp tầng và các khối chung cư đảm bảo chất lượng với giá thành hợp lý để nâng cao khả năng cạnh tranh đối với phân khúc loại nhà ở trung bình;

Tiếp tục tìm kiếm và xúc tiến xin đầu tư thêm dự án mới, đảm bảo có hiệu quả và phù hợp với năng lực của công ty.

Tiếp tục kiện toàn bộ máy quản lý công ty, nâng cao năng lực và thực hiện chức năng nhiệm vụ của các phòng ban; Công tác phát triển nguồn nhân lực luôn được chú

trọng theo phương thức đào tạo liên tục, tập trung vào chất lượng công việc, đạo đức nghề nghiệp. Nâng cao kiến thức và kỹ năng bằng nhiều cách khác nhau trong đó có công tác tuyển dụng, đào tạo và xây dựng lực lượng lao động có ý thức trách nhiệm cao với công việc, có chuyên môn nghiệp vụ vững vàng, có tính năng động sáng tạo tự chủ.

III. Báo cáo của Ban Giám đốc

Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2011:

Năm 2011 Công ty vẫn tập trung vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo đúng định hướng chiến lược phát triển; trong đó tập trung hoàn thiện dứt điểm phần hạ tầng còn lại của dự án Vĩnh Diêm Trung, Phú Nông và xây dựng các khối chung cư 7 tầng phục vụ cho các đối tượng có thu nhập trung bình.

Về xây lắp: Công ty đã từng bước xây dựng lực lượng lao động chuyên nghiệp trong thi công nhà cao tầng. Trong năm 2011 đã thi công xong và bàn giao được 2 khối chung cư CT4A, CT4B và thi công xong phần thô khối chung cư CT7B, nhà Văn phòng CT8. Tuy nhiên còn một số mục tiêu chưa đạt, như thời gian bàn giao căn hộ CT4B bị kéo dài, chất lượng hoàn thiện tuy có tiến bộ nhưng vẫn còn những khiếm khuyết phải sửa chữa; Nguyên nhân chủ yếu do thiếu công nhân kỹ thuật lành nghề, thiếu sự sâu sát tỷ mỉ của lực lượng kỹ thuật và cán bộ giám sát trên công trường. Giá trị sản lượng xây lắp năm 2011 đạt 116 tỷ đồng, bằng 137% kế hoạch.

Về sản xuất vật liệu xây dựng: do ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản nên một số dự án tạm dừng hoặc chậm triển khai đã ảnh hưởng đến khối lượng cung cấp bê tông thương phẩm; Mặt khác thị trường Bê tông thương phẩm tại thành phố Nha Trang đang trong tình trạng cạnh tranh quyết liệt, đã có nhà cung cấp hạ giá bán dưới giá thành để duy trì sản xuất; tình hình nợ đọng kéo dài ngày càng nhiều. Những khó khăn trên đã làm giảm đáng kể hiệu quả kinh doanh. Tuy nhiên bằng sự cố gắng của tập thể CBCNV đội thi công cơ giới đồng thời có sự phối hợp tốt của các phòng ban liên quan nên vẫn duy trì được sản xuất ổn định; Giá trị sản xuất vật liệu xây dựng đạt 63 tỷ đồng, bằng 107% kế hoạch.

Về tư vấn thiết kế: Đây là năm cũng không ít khó khăn trong lĩnh vực dịch vụ tư vấn thiết kế, trong năm qua Chi nhánh gần như chưa ký thêm hợp đồng lớn nào mà chỉ tập trung thực hiện các hợp đồng chuyển tiếp từ các năm trước; Một số hợp đồng có nguy cơ không thực hiện được do ảnh hưởng bởi suy thoái kinh tế. Trong công tác quản lý có mặt còn hạn chế, lực lượng chuyên môn còn thiếu, công tác thanh quyết toán chậm dẫn đến doanh thu đạt thấp.

Về công tác đầu tư:

- Công tác giải phóng mặt bằng dự án Vĩnh Điềm Trung đã cơ bản được giải quyết; Đó là nút kết nối Đường A1 với đường 23/10, Tuyến đường 19/5 đã được giải toả, riêng điểm kết nối đường 19/5 với đường 23/10 đang trong quá trình giải quyết. Dự án Phú Nông còn 6.800m² đất vẫn chưa được giải toả do có việc chuyển nhượng trao tay, và yêu cầu bồi thường giá quá cao.
- Trong năm qua Công ty đã hoàn tất phê duyệt điều chỉnh tầng cao của các khối chung cư thấp tầng; chuyển đổi chức năng chung CT8 thành nhà văn phòng; UBND Tỉnh đã đồng ý chủ trương điều chỉnh mở rộng khu thương mại và chỉ giới khu Bệnh viện với chùa Hoa Quang.
- Công ty đã xúc tiến đầu tư một số dự án Bất động sản tại thành phố Hà Nội và tỉnh Khánh Hoà. Tuy nhiên do tình hình kinh tế bất ổn, thị trường đóng băng nên Công ty điều chỉnh giãn tiến độ và có dự án phải tạm dừng xúc tiến.

Báo cáo tình hình tài chính năm 2011

➤ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2010	Năm 2009
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	175.115.527.260	137.607.115.826	98.984.828.671
Các khoản giảm trừ doanh thu	846.679.491	93.310.184	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	174.268.847.769	137.513.805.642	98.984.828.671
Giá vốn hàng bán	127.759.942.294	74.471.814.854	48.806.668.324
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	46.508.905.475	63.041.990.788	50.178.160.347
Doanh thu hoạt động tài chính	6.239.793.168	3.786.618.780	3.621.690.019
Chi phí tài chính	5.501.749.262	2.923.061.382	744.178.631
Chi phí bán hàng	3.054.926.438	991.889.700	64.271.246
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.186.044.277	11.076.718.378	4.776.631.491
Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30.005.978.666	51.836.940.108	48.214.768.998
Thu nhập khác	505.206.763	1.248.371.348	221.388.513

Chi phí khác	161.359.032	323.823.290	8.771.743
Lợi nhuận khác	343.847.731	924.548.058	212.616.770
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	30.349.826.397	52.761.488.166	48.427.385.768
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.121.091.492	12.796.174.867	9.652.736.144
Lợi nhuận sau thuế	22.228.734.905	39.965.313.299	38.774.649.624

➤ **Cơ cấu tài sản, nguồn vốn**

Khoản mục	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
TÀI SẢN	283.774.765.458	236.999.738.331	185.750.491.767
Tài sản ngắn hạn	266.719.190.897	214.024.018.782	162.269.162.052
<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	12.189.081.013	33.802.858.559	6.981.523.169
<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	34.750.275.000	209.365.000	387.000.000
<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	25.445.311.379	26.336.897.656	31.161.802.118
<i>Hàng tồn kho</i>	193.744.733.584	152.541.483.606	122.594.421.120
<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	589.789.921	1.133.413.961	1.144.415.645
Tài sản dài hạn	17.055.574.561	22.975.719.549	23.481.329.715
<i>Tài sản cố định</i>	15.215.239.321	21.259.507.768	21.829.168.922
<i>Tài sản dài hạn khác</i>	1.308.443.644	1.716.211.781	1.652.160.793
NGUỒN VỐN	283.774.765.458	236.999.738.331	185.750.491.767
Nợ phải trả	136.423.508.075	97.651.207.853	87.028.078.988
<i>Nợ ngắn hạn</i>	66.406.959.208	47.964.887.916	38.361.015.633
<i>Nợ dài hạn</i>	70.016.548.867	49.686.319.937	48.667.063.355
Vốn chủ sở hữu	147.351.257.383	139.348.530.478	98.722.412.779

<i>Vốn chủ sở hữu</i>	147.351.257.383	139.348.530.478	98.722.412.779
<i>Nguồn kinh phí và các quỹ khác</i>	0	0	0

➤ **Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2010	Năm 2009
<i>Khả năng thanh toán</i>			
Khả năng thanh toán ngắn hạn	4,02 lần	4,46 lần	4,23 lần
Khả năng thanh toán nhanh	0,18 lần	0,7 lần	0,18 lần
<i>Cơ cấu Nguồn vốn</i>			
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	92,58%	70,08%	88,15%
Hệ số Nợ/ Nguồn vốn	48,07%	41,2%	46,9%
<i>Cơ cấu Tài sản</i>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	93,99%	90,3%	87,4%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	6,01%	9,7%	12,6%
<i>Tỷ suất lợi nhuận</i>			
Tỷ suất LNST/ Doanh thu thuần	12,76%	29,06%	39,17%
Tỷ suất LNST/ Tổng tài sản	7,83%	16,86%	20,87%

Kế hoạch và nhiệm vụ năm 2012

Đánh giá tình hình năm 2012:

➤ **Thuận lợi:**

- Với chính sách kìm chế lạm phát của Chính phủ đã giảm được đà tăng giá; lãi vay ngân hàng đang có dấu hiệu giảm nhiệt;

- Phân khúc thị trường nhà chung cư cấp trung bình đang thu hút khá đông đối tượng là cán bộ, công chức, người lao động quan tâm. Với chất lượng công trình khá tốt, các tiện ích không kém gì chung cư cao cấp. Cùng với nếp sống văn hóa chung cư đang dần thay đổi quan niệm và nhận thức của người dân Thành phố Nha Trang. Từ đó ngày càng khẳng định uy tín và hình ảnh của Công ty trên thị trường bất động sản ở tỉnh Khánh Hòa.
- Lực lượng cán bộ công nhân viên Công ty hầu hết còn trẻ, được đào tạo bài bản, tâm huyết, có khát vọng vươn lên, có ý thức góp sức và sáng kiến hay để xây dựng công ty.

➤ **Khó khăn:**

- Nền kinh tế Thế giới cũng như ở Việt Nam đang có những tín hiệu phục hồi, nhưng vẫn chưa thật sự rõ nét và vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro, bất trắc; nhất là cuối năm 2011 đã có những dấu hiệu suy giảm tín dụng, lãi suất tăng cao, mất thanh khoản ở một số ngân hàng; Ngân hàng gần như đóng cửa đối với những khoản vay bất động sản.
- Các dự án khu đô thị trong khu vực đang bắt đầu mở bán, lượng sản phẩm nhà đất tung ra giao dịch khá nhiều trên thị trường Nha Trang, vượt quá nhu cầu, tuy giá bán đã hạ nhưng giao dịch vẫn rất ảm đạm;
- Trong năm nay và những năm tiếp theo, sản phẩm nhà đất thấp tầng (liên kế, biệt thự) - loại sản phẩm mang lại lợi nhuận cao gần như đã hết; chủ yếu còn sản phẩm là căn hộ chung cư (*50% nhà kinh doanh và 50% nhà ở chính sách*) hiệu quả sẽ rất thấp.
- Thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà đất, đầu tư xây dựng vẫn chưa được cải thiện rõ nét, làm ảnh hưởng đến tốc độ và hiệu quả thực hiện dự án.
- Trong những năm qua tuy Công ty đã tăng cường tiếp nhận thêm khá nhiều cán bộ và công nhân kỹ thuật; tổ chức mở lớp và cử hàng chục lượt cán bộ đi đào tạo bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ; nhưng lực lượng cán bộ giỏi có tính chuyên nghiệp cao và nhất là lực lượng công nhân kỹ thuật lành nghề vẫn còn thiếu, chưa đáp ứng kịp nhu cầu phát triển của Công ty.

Mục tiêu của Công ty trong năm 2012:

Trên cơ sở phân tích thuận lợi và khó khăn Công ty đưa ra một số mục tiêu sau:

- Tập trung mọi nguồn lực, phát huy cao độ tính sáng tạo, trí tuệ của tập thể để phấn đấu hoàn thành thắng lợi nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2012 trong điều kiện khó khăn chung; trong bối cảnh của nền kinh tế hiện nay kiên trì thực hiện phương châm: “chậm chắc”, đảm bảo hiệu quả và tăng trưởng bền vững;
- Kiên định thực hiện định hướng chiến lược phát triển Công ty; không ngừng xây dựng lực lượng đầu tư, kinh doanh bất động sản và đội ngũ xây dựng công trình có tính chuyên nghiệp cao;
- Tái cấu trúc vốn để từng bước xây dựng mô hình Công ty mẹ - Công ty con trên cơ sở các đơn vị trực thuộc Công ty.
- Tạm dừng mở rộng đầu tư, mà tập trung cân đối nguồn vốn giải ngân công tác hoàn thiện chung cư CT7B, CT8 đưa vào sử dụng trong quý 2 và tiếp tục khởi công chung cư CT6C và CT7A.
- Tiếp tục xây dựng văn hóa Doanh nghiệp và phát triển thương hiệu VINACONEX-VCN.

Các chỉ tiêu cơ bản kế hoạch năm 2012:

- Tổng giá trị sản xuất kinh doanh: 237 tỷ đồng, tăng trưởng 3% so với năm 2011

Trong đó:

+ Sản xuất, kinh doanh nhà và đô thị	: 166 tỷ đồng.
+ Sản xuất CN, VLXD	: 59 tỷ đồng.
+ Tư vấn thiết kế	: 7 tỷ đồng.
+ Sản xuất, kinh doanh khác	: 5 tỷ đồng.

- Doanh thu: 181 tỷ đồng, bằng năm 2011
- Lợi nhuận trước thuế: 18 tỷ đồng
- Thu nhập lao động bình quân: 5 triệu đồng/người/ tháng.

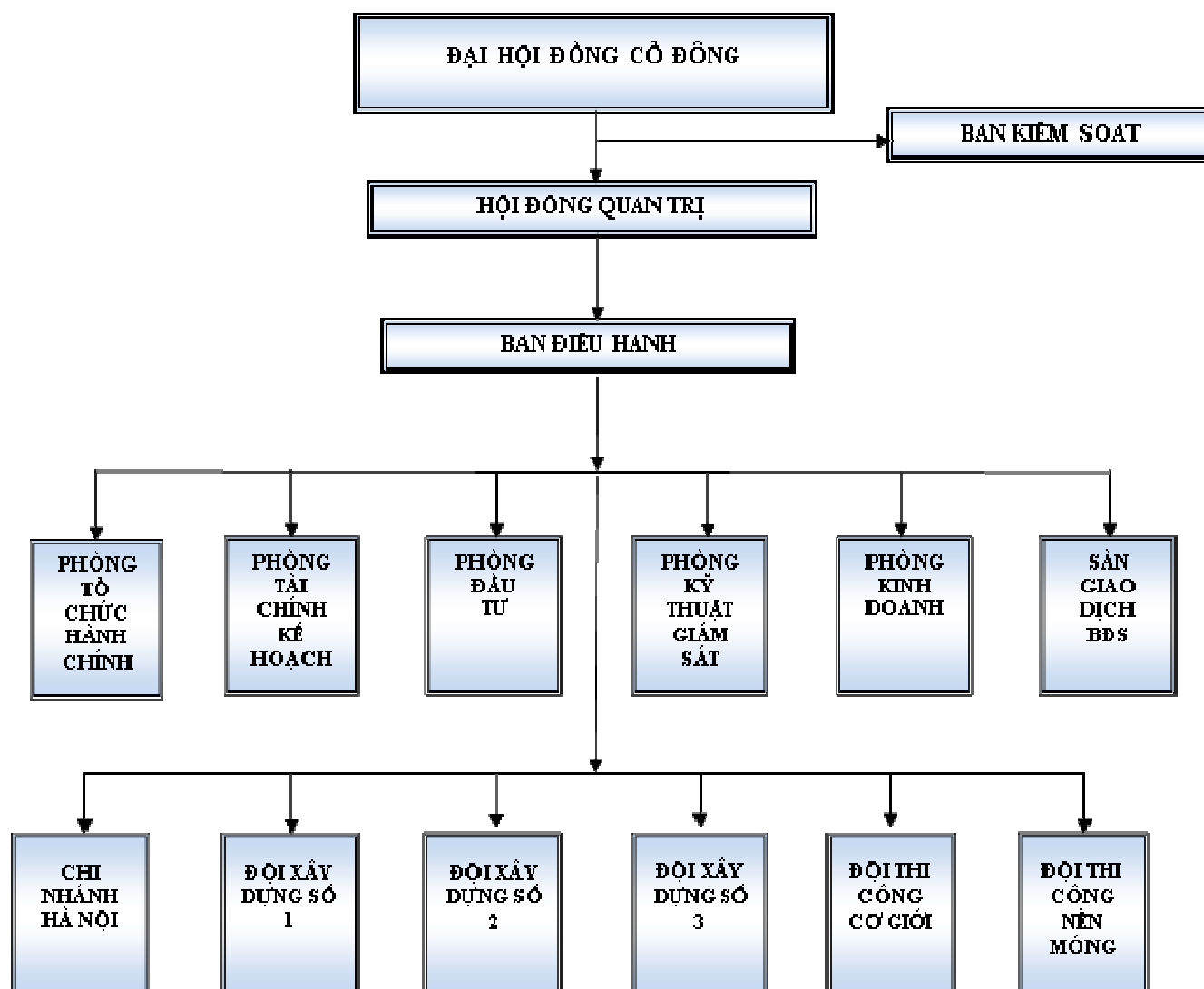
Các giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2012:

- Tiếp tục tổ chức lại bộ máy quản lý theo hướng chuyên môn hóa, tạo ra động lực phát triển; xây dựng đủ, đồng bộ các quy trình quản lý, điều hành theo mô hình quản lý tiên tiến; phát huy hoạt động nhóm; gắn liền chất lượng công việc với trách nhiệm cá nhân; tạo ra sản phẩm phù hợp có tính khác biệt làm thỏa mãn khách hàng;

- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực, đặc biệt quan tâm thu hút, đào tạo nguồn lao động có trình độ tay nghề cao; có cơ chế chính sách đúng đắn, phù hợp, tạo sự gắn kết bền chặt với Công ty.
- Coi trọng việc xây dựng hình ảnh và văn hóa doanh nghiệp; từng bước hình thành nếp sống, nếp nghĩ và hành động theo những chuẩn mực trong toàn Công ty.
- Tập trung các nguồn lực và chỉ đạo quyết liệt, đảm bảo chất lượng, an toàn vệ sinh lao động, đáp ứng tiến độ thi công nhà CT8 và CT7B.
- Tăng cường tiết kiệm chi phí đi đôi với duy trì chất lượng sản phẩm, nâng cao khả năng cạnh tranh, tăng thị phần cung cấp không những về nhà ở mà cả sản phẩm bê tông thương phẩm.
- Duy trì và tăng cường các mối liên hệ với các cơ quan ban ngành, các cấp chính quyền để được giúp đỡ, hỗ trợ trong công tác đầu tư xây dựng dự án trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và Hà Nội.
- Gắn việc đẩy mạnh sản xuất với việc tăng cường các biện pháp thu hồi công nợ; đảm bảo giảm tối đa Công nợ kéo dài và khó đòi.
- Tăng cường hoạt động các đoàn thể quần chúng, tích cực thi đua lao động sản xuất; đẩy mạnh phong trào văn thể mỹ; tham gia các chương trình an sinh xã hội; đảm bảo quyền lợi và nâng cao đời sống cho người lao động.

IV. Tổ chức và nhân sự

Cơ cấu tổ chức của công ty



Phòng Đầu tư: Chức năng chủ trì và chịu trách nhiệm trực tiếp trong các giai đoạn chuẩn bị đầu tư; thực hiện đầu tư và công tác kinh tế.

Phòng Kinh doanh: Chức năng chủ trì và chịu trách nhiệm triển khai công tác kinh doanh, phát triển thị trường; cung cấp vật tư, thiết bị phục vụ thi công công trình.

Phòng Kỹ thuật – Giám sát: Chức năng chủ trì và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thi công xây lắp và trực tiếp giám sát kỹ thuật các công trình xây dựng thuộc các dự án Công ty đầu tư hoặc nhận thầu xây dựng.

Phòng Tổ chức – Hành chính: Chức năng chủ trì và chịu trách nhiệm trực tiếp về công tác tổ chức hành chính, văn phòng

Phòng Tài chính – Kế hoạch: Chức năng chủ trì và chịu trách nhiệm trực tiếp về công tác tài chính và kế hoạch của Công ty.

Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

Tính đến thời điểm 31/12/2011, tổng số Cán bộ, công nhân viên trong Công ty quản lý là 187 người và được bố trí như sau (chưa bao gồm lao động thời vụ các Đơn vị quản lý):

STT	Loại hình lao động	Số lượng	Tỉ lệ(%)
-----	--------------------	----------	----------

Phân chia theo phòng ban

1	Ban Giám đốc	2	1.06
2	Phòng Tổ chức Hành chính	6	3.2
3	Phòng Kinh Doanh	8	4.27
4	Phòng Tài chính kế hoạch	6	3.2
5	Phòng Kỹ thuật giám sát	12	6.4
6	Phòng Đầu tư	8	4.27
7	Ban Quản lý đô thị	23	12.29
8	Đội xây dựng số 1	11	5.88
9	Đội xây dựng số 2	12	6.4
10	Đội xây dựng số 3	12	6.4
11	Đội Thi công Nền móng	15	8.2
12	Đội Thi công Cơ giới	44	23.5
13	Chi nhánh Vinaconex-UPGC Hà Nội	28	14.93
Tổng cộng		187	100

Phân chia theo giới tính

1	Lao động nam	149	79.67
2	Lao động nữ	38	20.33
Tổng cộng		187	100

Phân theo trình độ

1	Trên Đại học	4	2.13
2	Đại học	79	42.24
3	Cao đẳng, Trung cấp	24	12.83
4	Lao động khác	80	42.8
Tổng cộng		187	100

Chính sách trả lương cho người lao động:

Việc phân phối tiền lương cho người lao động được đảm bảo công bằng, hợp lý, tuân thủ chính sách của nhà nước, khuyến khích người lao động năng động, sáng tạo, không ngừng nâng cao tính chuyên nghiệp trong thực thi nhiệm vụ, nâng cao năng suất lao động, tạo sự gắn bó lâu dài với Công ty.

Phương pháp tính lương:

Quỹ tiền lương hàng tháng của Công ty và các đơn vị trực thuộc do Phòng tài chính kế hoạch tính toán trên cơ sở phương án kinh tế và khối lượng hoàn thành của đơn vị. Tiền lương của CBCNV được tính toán trên cơ sở quỹ lương của đơn vị đó thực hiện và mức lương của từng đối tượng. Mức lương tại thành phố Nha Trang do Hội đồng quản trị Công ty quyết định căn cứ vào mặt bằng trả lương trên thị trường lao động

Chế độ khen thưởng:

Hàng năm căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh, Đại hội đồng cổ đông sẽ quyết định trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi theo quy định. Quỹ tiền thưởng này sẽ được Tổng Giám đốc Công ty quyết định phân phối cho cán bộ công nhân viên theo từng chức danh, vị trí công tác có gắn với thời gian đóng góp thực tế trong thời kỳ xét thưởng.

Chế độ phụ cấp lương và các chế độ khác:

- Phụ cấp thâm niên công tác
- Phụ cấp kiêm nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát
- Phụ cấp kiêm nhiệm đoàn thể
- Phụ cấp kiêm nhiệm khác

Chính sách thu hút và đào tạo nhân sự:

Hàng năm, Công ty thường tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kỹ năng, kiến thức về chuyên môn nghiệp vụ cho CBCNV Công ty để tiếp tục hoàn thiện và nâng cao nghiệp vụ phục vụ tốt yêu cầu công việc.

Thông tin Thù lao, các khoản lợi ích khác HĐQT, Ban kiểm soát năm 2011

Hội đồng quản trị	Chức vụ	Thù lao theo nghị NQ ĐHCĐ thường niên 2011 (VNĐ/tháng)	Tiền thưởng theo NQ ĐHCĐ thường niên 2011 (VNĐ/năm)	Chi chú
Nguyễn Đức Lưu	Chủ tịch	3.000.000	39.216.000	
Nguyễn Khánh Toàn	Thành viên		49.020.000	
Trần Thanh Thịnh	Thành viên	2.000.000	58.820.000	Miễn nhiệm 31/12/2011
Nguyễn Thạc Kim	Thành viên	2.000.000	39.216.000	
Đỗ Mạnh Hùng	Thành viên	2.000.000	39.216.000	Miễn nhiệm 31/12/2011
Ban kiểm soát				
Đặng Thanh Huân	Trưởng ban	2.000.000	39.216.000	
Nguyễn Duy Hải	Thành viên	1.500.000	19.608.000	
Nguyễn Đức Khoa	Thành viên	1.500.000	19.608.000	Miễn nhiệm 31/12/2011

Thông tin HĐQT, Ban kiểm soát, Ban giám đốc

- Ông Nguyễn Đức Lưu Chủ tịch Bổ nhiệm ngày 16/04/2011
Sinh năm: 19/08/1953
Trình độ học vấn: Kỹ sư chế tạo máy
- Ông Trần Thanh Thịnh Chủ tịch Bổ nhiệm ngày 05/05/2006,
Sinh năm: 03/09/1955 Đã miễn nhiệm ngày 31/12/2011
- Trình độ học vấn: Tiến sỹ kinh tế

- Ông Nguyễn Khánh Toàn Ủy viên, Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
Sinh năm: 12/12/1953 Tổng giám đốc
Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng
-

- Ông Nguyễn Thạc Kim Ủy viên Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
Sinh năm: 12/02/1958
Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng cấp thoát nước
-

- Ông Đinh Khắc Lâm Ủy viên Bổ nhiệm ngày 31/12/2011
Sinh năm: 06/03/1959 Phó Tổng giám đốc
Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng
-

- Ông Đào Ngọc Sáng Ủy viên Bổ nhiệm ngày 31/12/2011
Sinh năm: 07/05/1955
Trình độ học vấn: Kỹ sư Điện Tàu thủy
-

- Ông Đỗ Mạnh Hùng Ủy viên Bổ nhiệm ngày 24/10/2010
Sinh năm: 20/08/1967 Đã miễn nhiệm ngày 31/12/2011
Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế
-

- Ông Đặng Thanh Huân Trưởng ban Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
Sinh năm: 20/4/1964
Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế
-

- Ông Nguyễn Duy Hải Ủy viên Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
Sinh năm: 15/08/1964
Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế
-

- Bà Trần Thị Nhã Trúc Ủy viên Bổ nhiệm ngày 31/12/2011
Sinh năm: 20/2/1980
Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế
-

- Ông Nguyễn Đức Khoa Ủy viên Bổ nhiệm ngày 05/04/2009
Sinh năm: 02/06/1966 Đã miễn nhiệm ngày 31/12/2011
Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế
-

- Ông Nguyễn Minh Hải - Kế toán trưởng Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
Sinh năm: 05/01/1976
Trình độ học vấn: Thạc sỹ kinh tế
-

Thông tin về số cổ phần, vốn góp của HĐQT, BKS, KTT tại ngày 31/12/2011

Hội đồng quản trị	Chức vụ	Sở hữu cá nhân	Đại diện sở hữu
Nguyễn Đức Lưu	Chủ tịch	2.900	500.000
Nguyễn Khánh Toàn	Thành viên	2.042.900	850.000
Nguyễn Thạc Kim	Thành viên	43.500	
Đinh Khắc Lâm	Thành viên	24.760	
Đào Ngọc Sáng	Thành viên	175.830	

Ban giám đốc

Nguyễn Khánh Toàn	Tổng giám đốc	Như trên	Như trên
Đinh Khắc Lâm	Phó Tổng giám đốc	Như trên	

Ban kiểm soát

Đặng Thanh Huân	Trưởng ban	2.250	100.000
Nguyễn Duy Hải	Thành viên	0	
Trần Thị Nhã Trúc	Thành viên	1.000	

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	7.095	
-----------------	----------------	-------	--

Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông sáng lập:

ST T	Cổ đông	Giấy CNDKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sáng lập	Số lượng cổ phần Hiện hữu	Tỷ lệ/vốn điều lệ
1	Tổng CTCP Xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	0103014768 – Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội	Số 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội	900.000	1.450.000	24,17%
2	Liên hiệp khoa học sản xuất địa chất xây dựng (UPGC)	168 – Bộ Khoa học và Công nghệ môi trường	177 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, TP.HCM	900.000	0	0
3	Công ty cổ phần Xây dựng số 1 (Vinaconex 1)	0103002982 – Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội	Nhà D, Khuất Duy Tiên, Phường Thanh Xuân Bắc, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội	200.000	580.000	9,67%
	Tổng cộng			2.000.000	2.030.000	

Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2011

Danh mục	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng		
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ (%)	SL cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tổng số vốn thực góp	6.000.000	60.000.000.000	100,00	0	0	0,00	6.000.000	60.000.000.000	100,00
1.Cổ đông Nhà nước	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00
2. Cổ đông nội bộ	2.123.405	21.234.050.000	35,39	0	0	0	2.123.405	21.234.050.000	35,39
Hội đồng Quản trị	46.400	464.000.000	0,77				46.400	464.000.000	0,77
Ban Giám đốc	2.067.660	20.676.600.000	34,46				2.067.660	20.676.600.000	34,46
Ban Kiểm soát	2.250	22.500.000	0,04				2.250	22.500.000	0,04

Kế toán trưởng	7.095	70.950.000	0,12				7.095	70.950.000	0,12
3. Cổ đông trong công ty	452.930	4.529.300.000	7,55	0	0	0	452.930	4.529.300.000	7,55
Cổ phiếu quỹ	12.366	123.660.000	0,21				12.366	123.660.000	0,21
Cán bộ công nhân viên	440.564	4.405.640.000	7,34				440.564	4.405.640.000	7,34
4. Cổ đông ngoài công ty	3.423.665	34.236.650.000	57,06	0	0	0	3.423.665	34.236.650.000	57,06
Cá nhân	1.393.665	13.936.650.000	23,23				1.393.665	13.936.650.000	23,23
Tổ chức	2.030.000	20.300.000.000	33,83				2.030.000	20.300.000.000	33,83

V. Báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán

(Theo phụ lục đính kèm)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX – VCN

(Tổng giám đốc đã ký)

Nơi nhận:

Các cổ đông

UBCK NN (công bố thông tin)

Lưu Web site



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI VINACONEX - UPGC**

Báo cáo tài chính

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

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Ban Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 23

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex - UPGC công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex - UPGC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000202 ngày 05/05/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 05 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 18/01/2012 với số đăng ký mới là 4200644489 và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex – VCN.

Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng).

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2011: 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng).

Công ty có 1 Chi nhánh hạch toán báo sổ: Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Vinaconex – UPGC Hà Nội.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Lô 26, Đường 19/5, KĐT Vĩnh Diễm Trung, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
- Điện thoại: (84) 058.6254125
- Fax: (84) 058.6254025

Ngành nghề kinh doanh chính

- Đầu tư kinh doanh bất động sản, môi giới, đấu giá bất động sản, đầu tư phát triển nhà, hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu đô thị mới, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao, đầu tư kinh doanh siêu thị, trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê, kho ngoại quan;
- Quản lý và kinh doanh dịch vụ khu đô thị và khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh điện;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thăm dò, khai thác và kinh doanh khoáng sản;
- Kinh doanh du lịch lữ hành và các dịch vụ du lịch khác, dịch vụ vui chơi giải trí;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống;
- Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, ngoại thất, hàng thực phẩm, đồ uống, nước giải khát, bia rượu, thuốc lá điều sản xuất trong nước, đồ điện, điện tử, quần áo may sẵn, giày dép, mỹ phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ, đồ trang sức, vàng bạc, đá quý;
- Tư vấn thiết kế kiến trúc dân dụng, công nghiệp, giám sát thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 181 người. Trong đó, nhân viên quản lý là 22 người.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Hội đồng quản trị

• Ông Nguyễn Đức Lưu	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 16/04/2011
• Ông Trần Thanh Thịnh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 05/05/2006 Miễn nhiệm ngày 31/12/2011
• Ông Nguyễn Khánh Toàn	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
• Ông Nguyễn Thạc Kim	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
• Ông Đinh Khắc Lâm	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 31/12/2011
• Ông Đào Ngọc Sáng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 31/12/2011
• Ông Đỗ Mạnh Hùng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 24/10/2010 Miễn nhiệm ngày 31/12/2011

Ban Kiểm soát

• Ông Đặng Thanh Huân	Trưởng ban	Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
• Ông Nguyễn Duy Hải	Ủy viên	Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
• Bà Trần Thị Nhã Trúc	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 31/12/2011
• Ông Nguyễn Đức Khoa	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 05/04/2009 Miễn nhiệm ngày 31/12/2011

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Nguyễn Khánh Toàn	Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
• Ông Đinh Khắc Lâm	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011
• Ông Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm lại ngày 16/04/2011

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 217 Nguyễn Văn Linh, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- 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 trên nguyên tắc hoạt động liên tục.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Các thành viên của Ban 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 31/12/2011 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 và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

Thay mặt Ban Giám đốc
Giám đốc



Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 22 tháng 02 năm 2012

100
CƠ
T.Đ
J
VÀ
KH



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC
THÀNH VIÊN QUỐC TẾ CỦA POLARIS INTERNATIONAL

Trụ sở chính
217 Nguyễn Văn Linh, Q. Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.511.3655886; Fax: 84.511.3655887
Email: aac@dnq.vn
Website: http://www.aac.com.vn

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh
47-49 Hoàng Sa (Tầng 5 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: 152/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và các Cổ đông**
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Vinaconex - UPGC

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2011, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011, 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 22/02/2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Vinaconex - UPGC (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 5 đến trang 23. Các Báo cáo tài chính này được lập theo Chế độ kế toán Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty và của Kiểm toán viên

Việc lập các Báo cáo tài chính này là trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là dựa trên các bằng chứng kiểm toán để đưa ra ý kiến độc lập của mình về tính trung thực và hợp lý của các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Theo đó, chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của mình.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu, các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2011 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2011, 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.



Phan Xuân Vạn
Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số Đ.0102/KTV

Trần Thị Thu Hiền
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số 0753/KTV

100
JG
J.P
M.T
KẾ
KHẾ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & THƯƠNG MẠI VINACONEX – UPGC

Lô 26, Đường 19/5, KĐT Vĩnh Điểm Trung,
Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ – BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		266.719.190.897	214.024.018.782
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	12.189.081.013	33.802.858.559
1. Tiền	111		6.189.081.013	2.802.858.559
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	31.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	34.750.275.000	209.365.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		34.976.960.000	306.960.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(226.685.000)	(97.595.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		25.445.311.379	26.336.897.656
1. Phải thu khách hàng	131		17.139.057.852	18.106.101.754
2. Trả trước cho người bán	132		6.469.899.484	5.611.677.226
3. Các khoản phải thu khác	135	7	1.836.354.043	2.619.118.676
IV. Hàng tồn kho	140		193.744.733.584	152.541.483.606
1. Hàng tồn kho	141	8	193.744.733.584	152.541.483.606
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		589.789.921	1.133.413.961
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	63.274.796	574.228.520
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		280.934.341	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	245.580.784	559.185.441
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		17.055.574.561	22.975.719.549
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		15.215.239.321	21.259.507.768
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	15.212.564.600	21.109.172.125
- Nguyên giá	222		31.599.772.117	31.299.096.672
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.387.207.517)	(10.189.924.547)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	2.674.721	7.674.725
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.325.279)	(27.325.275)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	142.660.918
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		531.891.596	-
1. Đầu tư dài hạn khác	258	13	531.891.596	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.308.443.644	1.716.211.781
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	1.308.443.644	1.716.211.781
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		283.774.765.458	236.999.738.331

31/12/2011
H. H. H. H.
O. A.
T. O. A.
TP.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & THƯƠNG MẠI VINACONEX – UPGC

Lô 26, Đường 19/5, KĐT Vĩnh Diễm Trung,
Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		136.423.508.075	97.651.207.853
I. Nợ ngắn hạn	310		66.406.959.208	47.964.887.916
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	26.609.513.462	14.361.668.939
2. Phải trả người bán	312		17.748.825.756	13.744.754.621
3. Người mua trả tiền trước	313		3.650.554.119	2.898.060.194
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	4.420.829.318	11.302.575.057
5. Phải trả người lao động	315		7.623.993.669	3.277.703.844
6. Chi phí phải trả	316	17	417.338.465	78.082.125
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	5.155.088.143	1.723.077.996
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		780.816.276	578.965.140
II. Nợ dài hạn	330		70.016.548.867	49.686.319.937
1. Vay và nợ dài hạn	334	19	1.590.000.000	3.890.900.000
2. Doanh thu chưa thực hiện	338		68.426.548.867	45.795.419.937
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		147.351.257.383	139.348.530.478
I. Vốn chủ sở hữu	410		147.351.257.383	139.348.530.478
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	20	60.000.000.000	60.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	20	1.320.000.000	1.320.000.000
3. Cổ phiếu quỹ	414	20	(205.275.600)	(59.195.600)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	20	40.000.000.000	23.610.000.000
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	20	6.000.000.000	4.000.000.000
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	20	40.236.532.983	50.477.726.078
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		283.774.765.458	236.999.738.331



Nguyễn Khanh Toàn

Nha Trang, ngày 22 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải

CTM
N
N
N

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & THƯƠNG MẠI VINACONEX – UPGC

Lô 26, Đường 19/5, KĐT Vĩnh Diễm Trung,
Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 02 - DN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	21	175.115.527.260	137.607.115.826
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	846.679.491	93.310.184
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	21	174.268.847.769	137.513.805.642
4. Giá vốn hàng bán	11	22	127.759.942.294	74.471.814.854
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		46.508.905.475	63.041.990.788
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	6.239.793.168	3.786.618.780
7. Chi phí tài chính	22	24	5.501.749.262	2.923.061.382
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		5.372.659.262	2.856.749.297
8. Chi phí bán hàng	24		3.054.926.438	991.889.700
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		14.186.044.277	11.076.718.378
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.005.978.666	51.836.940.108
11. Thu nhập khác	31	25	505.206.763	1.248.371.348
12. Chi phí khác	32	26	161.359.032	323.823.290
13. Lợi nhuận khác	40		343.847.731	924.548.058
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	27	30.349.826.397	52.761.488.166
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	8.121.091.492	12.796.174.867
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	27	22.228.734.905	39.965.313.299
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	3.711	7.199



Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 22 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & THƯƠNG MẠI VINACONEX – UPGC

Lô 26, Đường 19/5, KĐT Vĩnh Diễm Trung,
Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Mẫu số B 03 - DN

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	214.937.800.893	162.039.547.379
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(147.674.519.294)	(98.073.520.185)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(34.347.921.161)	(19.608.702.786)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(5.314.865.694)	(2.782.167.172)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(14.813.054.361)	(10.957.788.400)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	7.428.565.216	9.579.775.829
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(9.993.375.531)	(20.567.835.739)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	10.222.630.068	19.629.308.926
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(171.614.527)	(3.557.361.850)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(34.670.000.000)	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.170.495.390	1.872.542.330
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(29.671.119.137)	(1.684.819.520)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	11.320.000.000
2. Tiền chi trả VG cho các CSH, mua lại CP của DN đã PH	32	(146.080.000)	(59.195.600)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	54.227.753.137	27.139.834.032
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(44.280.808.614)	(20.773.792.448)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(11.966.153.000)	(8.750.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.165.288.477)	8.876.845.984
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(21.613.777.546)	26.821.335.390
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	33.802.858.559	6.981.523.169
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	12.189.081.013	33.802.858.559



Nguyễn Khanh Toàn

Nha Trang, ngày 22 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải

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 Thương mại Vinaconex - UPGC (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000202 ngày 05/05/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 05 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 18/01/2012 với số đăng ký mới là 4200644489 và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex – VCN.

Ngành nghề kinh doanh chính

- Đầu tư kinh doanh bất động sản, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu tư phát triển nhà, hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu đô thị mới, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao, đầu tư kinh doanh siêu thị, trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê, kho ngoại quan;
- Quản lý và kinh doanh dịch vụ khu đô thị và khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh điện;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thăm dò, khai thác và kinh doanh khoáng sản;
- Kinh doanh du lịch lữ hành và các dịch vụ du lịch khác, dịch vụ vui chơi giải trí;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống;
- Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, ngoại thất, hàng thực phẩm, đồ uống, nước giải khát, bia rượu, thuốc lá điều sản xuất trong nước, đồ điện, điện tử, quần áo may sẵn, giày dép, mỹ phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ, đồ trang sức, vàng bạc, đá quý;
- Tư vấn thiết kế kiến trúc dân dụng, công nghiệp, giám sát thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

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

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 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 về 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.

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)

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 được thực hiện theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, chênh lệch tỷ giá ngoại tệ phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

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 kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 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 hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.5 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và các khoản đầu tư tài chính khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng được lập cho các khoản giảm giá đầu tư nếu phát sinh tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.6 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.

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 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 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 6
Máy móc, thiết bị	3 - 6
Phương tiện vận tải	5
Thiết bị dụng cụ quản lý	2 - 3

4.7 Tài sản cố định vô hình**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận được quyền sử dụng đất (trừ trường hợp thuê đất) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ các khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng các chi phí cho đến bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

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 khác 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 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Phần mềm máy tính	3

4.8 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.

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)***4.9 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.

4.10 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc cho khoảng thời gian người lao động làm việc tại Công ty tính đến thời điểm 31/12/2008. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là từ 1% đến 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trả thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm được Công ty trích lập theo quy định tại Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/08/2003 của Bộ Tài chính.

4.11 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.

4.12 Phân phối lợi nhuận thuần

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

4.13 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 xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.
- 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.

0070
GT
H.I
TO
ETO
RE TP

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 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.

4.14 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 kỳ 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.

4.15 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 25%.
- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% cho hoạt động xây lắp, bán bê tông tươi, các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất quy định hiện hành.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tiền mặt	686.892.865	665.232.472
Tiền gửi ngân hàng	5.502.188.148	2.137.626.087
Tiền gửi có kỳ hạn (dưới 3 tháng)	6.000.000.000	31.000.000.000
Cộng	12.189.081.013	33.802.858.559

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)

6. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2011		31/12/2010	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND
Đầu tư ngắn hạn		34.976.960.000		306.960.000
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn		306.960.000		306.960.000
+ VCR	12.050	281.960.000	12.050	281.960.000
+ VC7	2.500	25.000.000	2.500	25.000.000
Cho vay ngắn hạn		34.670.000.000		-
+ Lê Thị Thu Hằng		34.670.000.000		-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		226.685.000		97.595.000
Cộng		34.750.275.000		209.365.000

7. Các khoản phải thu khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Phải thu bồi thường thất thoát vật tư	125.874.146	160.111.592
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	1.274.381.111	205.083.333
Phải thu khác	436.098.786	2.253.923.751
Cộng	1.836.354.043	2.619.118.676

8. Hàng tồn kho

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Nguyên liệu, vật liệu	8.324.533.429	14.107.526.059
Công cụ, dụng cụ	148.485.996	430.547.902
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	185.271.714.159	138.003.409.645
Cộng	193.744.733.584	152.541.483.606

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)

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Công cụ, dụng cụ phân bổ dưới 12 tháng	63.274.796	547.828.520
Tiền thuê nhà chưa phân bổ	-	26.400.000
Cộng	63.274.796	574.228.520

10. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tạm ứng	198.580.784	544.776.446
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	47.000.000	2.000.000
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	12.408.995
Cộng	245.580.784	559.185.441

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	3.262.983.383	14.351.903.472	12.683.812.966	1.000.396.851	31.299.096.672
Mua sắm trong năm	-	236.216.352	-	78.059.093	314.275.445
T/lý, nhượng bán	-	13.600.000	-	-	13.600.000
Số cuối năm	3.262.983.383	14.574.519.824	12.683.812.966	1.078.455.944	31.599.772.117
Khấu hao					
Số đầu năm	476.311.044	4.526.422.597	4.568.287.840	618.903.066	10.189.924.547
Khấu hao trong năm	564.247.378	2.962.201.448	2.396.472.180	287.206.382	6.210.127.388
T/lý, nhượng bán	-	12.844.418	-	-	12.844.418
Số cuối năm	1.040.558.422	7.475.779.627	6.964.760.020	906.109.448	16.387.207.517
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.786.672.339	9.825.480.875	8.115.525.126	381.493.785	21.109.172.125
Số cuối năm	2.222.424.961	7.098.740.197	5.719.052.946	172.346.496	15.212.564.600

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2011 là: 1.425.409.667 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là: 8.052.064.016 đồng.

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. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số đầu năm	35.000.000	35.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	35.000.000	35.000.000
Khấu hao		
Số đầu năm	27.325.275	27.325.275
Khấu hao trong năm	5.000.004	5.000.004
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số cuối năm	32.325.279	32.325.279
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	7.674.725	7.674.725
Số cuối năm	2.674.721	2.674.721

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2011 là: 20.000.000 đồng.

13. Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Cho vay dài hạn	531.891.596	-
- Nguyễn Thị Hiếu	19.891.596	-
- Phan Huy Phương	152.000.000	-
- Vũ Văn Hiệp	200.000.000	-
- Đào Văn Lâm	160.000.000	-
Cộng	531.891.596	-

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	923.852.971	1.706.142.881
Tiền thuê đất (*)	384.590.673	10.068.900
Cộng	1.308.443.644	1.716.211.781

(*) Là tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Đắc Lộc, Xã Vĩnh Phương, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa với thời hạn thuê đất đến ngày 19/04/2060.

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. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Vay ngắn hạn	24.308.613.462	11.992.768.939
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải - CN Nha Trang	23.358.613.462	11.642.768.939
- Vay ngắn hạn cá nhân	950.000.000	350.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	2.300.900.000	2.368.900.000
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải - CN Nha Trang	1.108.500.000	1.108.500.000
- Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Khánh Hòa	1.060.000.000	1.060.000.000
- Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Thăng Long	132.400.000	200.400.000
Cộng	26.609.513.462	14.361.668.939

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	21.691.686
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.293.545.696	10.985.508.565
Thuế thu nhập cá nhân	127.283.622	295.374.806
Cộng	4.420.829.318	11.302.575.057

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.

17. Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Chi phí lãi vay phải trả	135.875.693	78.082.125
Chi phí lắp đặt hệ thống cung cấp gas	263.187.272	-
Chi phí lắp đặt hệ thống báo cháy	18.275.500	-
Cộng	417.338.465	78.082.125

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)

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

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Kinh phí công đoàn	375.323.114	154.217.387
Bảo hiểm xã hội	6.413.642	1.017.458
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.138.540.916	1.554.774.658
- Nhận ký quỹ mua bất động sản	3.138.540.916	1.554.774.658
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.634.810.471	13.068.493
- Cổ tức phải trả	26.843.493	13.068.493
- Phải trả khác	1.607.966.978	-
Cộng	5.155.088.143	1.723.077.996

19. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Vay dài hạn	1.590.000.000	3.890.900.000
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải - CN Nha Trang	-	2.650.000.000
- Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Khánh Hòa	1.590.000.000	1.108.500.000
- Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Thăng Long	-	132.400.000
Cộng	1.590.000.000	3.890.900.000

Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Khánh Hòa theo Hợp đồng tín dụng số: 23314 ngày 02/06/2009 để đầu tư dây chuyền sản xuất bê tông thương phẩm. Thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày giải ngân món vay đầu tiên. Lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam 0,875%/tháng áp dụng cho 6 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên và sẽ điều chỉnh theo định kỳ 6 tháng một lần.

20. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND
Số dư tại 01/01/2010	40.000.000.000	-	-	13.610.000.000	3.615.000.000	41.497.412.779
Tăng trong năm	20.000.000.000	1.320.000.000	-	20.000.000.000	385.000.000	39.965.313.299
Giảm trong năm	-	-	59.195.600	10.000.000.000	-	30.985.000.000
Số dư tại 31/12/2010	60.000.000.000	1.320.000.000	(59.195.600)	23.610.000.000	4.000.000.000	50.477.726.078
Số dư tại 01/01/2011	60.000.000.000	1.320.000.000	(59.195.600)	23.610.000.000	4.000.000.000	50.477.726.078
Tăng trong năm	-	-	-	16.390.000.000	2.000.000.000	22.228.734.905
Giảm trong năm	-	-	146.080.000	-	-	32.469.928.000
Số dư tại 31/12/2011	60.000.000.000	1.320.000.000	(205.275.600)	40.000.000.000	6.000.000.000	40.236.532.983

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)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam	14.500.000.000	14.500.000.000
Liên hiệp KHSX Địa chất Xây dựng	-	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	5.800.000.000	5.800.000.000
Nguyễn Khánh Toàn	20.429.000.000	3.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	19.147.340.000	30.664.340.000
Mệnh giá cổ phiếu quỹ	123.660.000	35.660.000
Cộng	60.000.000.000	60.000.000.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2011 Cổ phiếu	31/12/2010 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu thường	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	12.366	3.566
- Cổ phiếu thường	12.366	3.566
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.987.634	5.996.434
- Cổ phiếu thường	5.987.634	5.996.434
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	50.477.726.078	41.497.412.779
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	22.228.734.905	39.965.313.299
Phân phối lợi nhuận	32.469.928.000	30.985.000.000
Phân phối lợi nhuận năm trước	32.469.928.000	30.985.000.000
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	16.390.000.000	20.000.000.000
- Trích Quỹ dự phòng tài chính	2.000.000.000	385.000.000
- Trích Quỹ KTPL, Quỹ khen thưởng Ban điều hành	2.100.000.000	2.600.000.000
- Chia lãi cho các cổ đông	11.979.928.000	8.000.000.000
Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	40.236.532.983	50.477.726.078

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2010 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 204/NQ-ĐHCD ngày 16/04/2011.

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng doanh thu	175.115.527.260	137.607.115.826
+ Doanh thu bán thành phẩm (bê tông tươi)	37.388.503.667	40.787.618.905
+ Doanh thu bán đất, cơ sở hạ tầng trên đất	134.686.797.866	91.229.476.638
+ Doanh thu dịch vụ	2.689.866.363	5.320.872.224
+ Doanh thu kinh doanh vật tư khác	350.359.364	269.148.059
Các khoản giảm trừ doanh thu	846.679.491	93.310.184
+ Giảm giá hàng bán	329.324.000	93.310.184
+ Hàng bán bị trả lại	517.355.491	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	174.268.847.769	137.513.805.642

22. Giá vốn hàng bán

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Giá vốn bán thành phẩm (bê tông tươi)	32.437.859.511	35.515.144.312
Giá vốn bán đất, cơ sở hạ tầng trên đất	93.704.775.043	35.559.791.437
Giá vốn dịch vụ	1.515.440.344	3.190.903.549
Giá vốn kinh doanh vật tư khác	101.867.396	205.975.556
Cộng	127.759.942.294	74.471.814.854

Trong năm 2011, Công ty đã ghi nhận giá vốn đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản trên cơ sở ước tính (phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng ước tính theo tỷ lệ diện tích đất đã chuyển quyền). Phần chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng tạm phân bổ cho phần diện tích đã chuyển quyền sẽ được điều chỉnh lại cho phù hợp với tổng giá trị kết cấu hạ tầng sau khi hoàn tất quá trình đầu tư dự án.

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.288.548.164	2.061.875.663
Lãi từ đầu tư chứng khoán	-	234.410.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.000.000	15.750.000
Lãi bán hàng trả chậm	947.245.004	1.474.463.117
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	120.000
Cộng	6.239.793.168	3.786.618.780

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)

24. Chi phí tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền vay	5.372.659.262	2.856.749.297
Chi phí giao dịch môi giới chứng khoán	-	6.767.085
Dự phòng các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	129.090.000	59.545.000
Cộng	5.501.749.262	2.923.061.382

25. Thu nhập khác

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Thu nhập từ vật tư thừa	53.915.414	37.047.713
Thu thanh lý vật tư	60.700.001	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	27.272.727
Thu từ bồi thường	85.675.709	153.138.584
Nhận thưởng từ nhà cung cấp	-	59.290.727
Thu nhập khác	304.915.639	971.621.597
Cộng	505.206.763	1.248.371.348

26. Chi phí khác

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi truy thu thuế	-	115.064.035
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	755.582	14.583.327
Vật tư thiếu hụt, mất mát	-	169.971.928
Chi phí thanh lý phế liệu	56.358.426	-
Chi phí khác	104.245.024	24.204.000
Cộng	161.359.032	323.823.290

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)

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

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	30.349.826.397	52.761.488.166
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.241.432.337	5.823.653.318
- Lợi nhuận từ bán bất động sản	26.108.394.060	46.937.834.848
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	272.396.339	199.514.035
- Điều chỉnh tăng (chi phí không hợp lý, hợp lệ)	276.396.339	215.264.035
- Điều chỉnh giảm (cổ tức, lợi nhuận được chia)	4.000.000	15.750.000
Tổng thu nhập chịu thuế	30.622.222.736	52.961.002.201
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	4.513.828.676	6.023.167.353
+ Thu nhập của hoạt động kinh doanh chính được ưu đãi	-	4.094.710.518
+ Thu nhập khác	-	1.928.456.835
- Thu nhập chịu thuế từ bán bất động sản	26.108.394.060	46.937.834.848
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất hiện hành	7.655.555.684	13.240.250.550
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	-	511.838.815
- Thuế TNDN được giảm theo ưu đãi đầu tư	-	511.838.815
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8.121.091.492	12.796.174.867
- Chi phí Thuế TNDN hiện hành của năm nay	7.655.555.684	12.728.411.735
- Thuế TNDN tạm nộp 2% thu chuyển nhượng BĐS	465.535.808	67.763.132
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22.228.734.905	39.965.313.299

28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22.228.734.905	39.965.313.299
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán	-	-
LN hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	22.228.734.905	39.965.313.299
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	5.989.575	5.551.818
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.711	7.199

29. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2011 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	78.875.373.884
Chi phí nhân công	40.143.304.436
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.215.127.392
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.733.674.122
Chi phí khác bằng tiền	7.089.292.520
Cộng	191.056.772.354

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)

30. Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 204/NQ-ĐHCD ngày 16/04/2011 đã thông qua phương án chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận thuần sau thuế năm 2010 là 20%/vốn điều lệ, tương ứng 11.979.928.000 đồng.

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

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

32. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 đã được kiểm toán bởi AAC.



Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 22 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải

14
★
C