

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 1368 ngày 17/5/2013



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	4-7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10-27



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vinh Long cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

1. Công ty

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vinh Long (“Công ty”) (tên viết tắt là VIRESCO) là công ty cổ phần Nhà nước được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1632/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Vĩnh Long và được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1500174574 vào ngày 01 tháng 9 năm 2004 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 4 số 1500174574 vào ngày 31 tháng 7 năm 2012.

Văn phòng của Công ty được đặt số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Trong năm 2012, hoạt động chính của Công ty bao gồm các ngành nghề sau:

- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Dương Minh Trung	Chủ tịch hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Đình Thành	Thành viên
Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên kiêm Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Bà Đỗ Thị Mai Khanh	Trưởng ban kiểm soát	
Ông Lê Nguyễn Phước Chân	Kiểm soát viên	
Bà Nguyễn Ngọc Thu Trang	Kiểm soát viên	Từ nhiệm tháng 6 năm 2012
Ông Nguyễn Hữu Toàn	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm tháng 6 năm 2012

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Tổng Giám đốc
---------------------------	---------------

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ (Trước đây là Công ty TNHH BDO Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ) được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

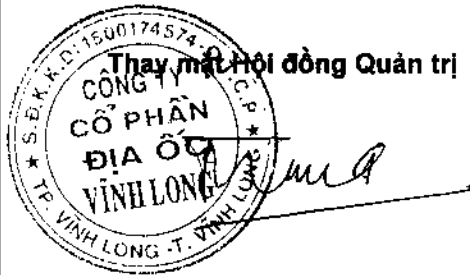
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.



Ông DƯƠNG MINH TRUNG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Vinh Long, ngày 29 tháng 03 năm 2013



Số: 058/2013/CT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 của
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Kính gửi: **Quý cổ đông**
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vinh Long

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập ngày 29 tháng 03 năm 2013 của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vinh Long (gọi tắt là "Công ty") từ trang 4 đến trang 27 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này là thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. 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 Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc kế toán và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng quát Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vinh Long và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



ĐẶNG THỊ MỸ VĂN
Giám đốc
Chứng chỉ KTV số 0173/KTV

NGUYỄN THỊ NGỌC BÍCH
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số 0600/KTV

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM – CHI NHÁNH CẦN THƠ

Thành phố Cần Thơ, ngày 29 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		107.937.561.311	143.726.311.148
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.969.113.196	1.492.806.940
Tiền	111		1.969.113.196	1.492.806.940
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130		54.900.135.728	92.085.768.799
Phải thu khách hàng	131	4.2	16.926.292.921	18.077.379.171
Trả trước cho người bán	132	4.3	2.749.721.916	4.365.659.088
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	4.4	37.814.052.703	71.673.928.142
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	4.5	(2.589.931.812)	(2.031.197.602)
Hàng tồn kho	140	4.6	50.848.186.113	49.814.716.076
Hàng tồn kho	141		50.848.186.113	49.814.716.076
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		220.126.274	333.019.333
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.201.933	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	4.13	25.407.039	22.421.531
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.7	189.517.302	310.597.802

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.409.214.282	2.661.281.108
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		2.203.445.112	2.456.790.502
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	2.203.445.112	2.456.790.502
Nguyên giá	222		4.700.373.732	4.732.269.732
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.496.928.620)	(2.275.479.230)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		200.000.000	200.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
Đầu tư dài hạn khác	258	4.9	200.000.000	200.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		5.769.170	4.490.606
Chi phí trả trước dài hạn	261		5.769.170	4.490.606
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		110.346.775.593	146.387.592.256



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		84.657.517.217	115.719.347.080
Nợ ngắn hạn	310		83.907.517.217	114.120.949.780
Vay và nợ ngắn hạn	311	4.10	21.280.502.759	17.125.000.000
Phải trả cho người bán	312	4.11	525.691.694	880.761.298
Người mua trả tiền trước	313	4.12	453.236.000	4.156.959.400
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.13	7.329.288.386	5.596.581.925
Phải trả công nhân viên	315		271.261.426	512.294.139
Chi phí phải trả	316	4.14	9.684.779.444	13.261.607.548
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.15	44.285.722.984	73.064.230.972
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	4.16	77.034.524	(476.485.502)
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		750.000.000	1.598.397.300
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn khác	333		-	-
Vay và nợ dài hạn	334	4.17	750.000.000	1.500.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	98.397.300
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		25.689.258.376	30.668.245.176
Vốn chủ sở hữu	410	4.18	25.689.258.376	30.668.245.176
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		22.890.000.000	22.890.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(242.000.000)	(110.000.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.536.009.353	1.135.169.869
Quỹ dự phòng tài chính	418		582.221.436	181.381.952
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		923.027.587	6.571.693.355
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		110.346.775.593	146.387.592.256

995-0
NG TY
HỆ PH
ATCÁ
ETN
PHÁN
V THO
- TP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại (USD)		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



NGUYỄN TRUNG HẬU
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc
Vĩnh Long, ngày 29 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	24.115.339.339	39.695.843.826
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10	5.1	24.115.339.339	39.695.843.826
Giá vốn hàng bán	11	5.2	19.191.545.916	30.069.507.677
Lợi nhuận gộp	20		4.923.793.423	9.626.336.149
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	310.586.052	210.075.060
Chi phí tài chính	22	5.4	1.705.834.499	3.799.539.608
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		1.512.983.613	3.799.539.608
Chi phí bán hàng	24		25.970.223	76.711.572
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.112.699.336	3.171.955.291
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		389.875.417	2.788.204.738
Thu nhập khác	31	5.5	3.089.305.002	674.630.216
Chi phí khác	32	5.6	1.469.811.846	25.741.811
Lợi nhuận khác	40		1.619.493.156	648.888.405
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.009.368.573	3.437.093.143
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	1.128.245.735	1.201.642.568
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		881.122.838	2.235.450.575
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	3.868	9.813

NGUYỄN TRUNG HẬU

Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM

Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 29 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

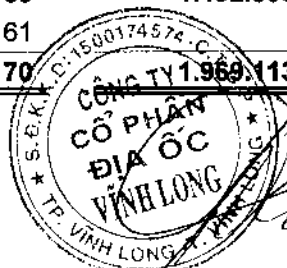
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Mã số	2012 VND	2011 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	2.009.368.573	3.437.093.143
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	253.345.390	232.312.169
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	558.734.210	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(290.180.690)	(120.156.560)
Chi phí lãi vay	06	1.512.983.613	3.799.539.608
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	4.044.251.096	7.348.788.360
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	36.352.811.063	(24.149.978.201)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	619.797.670	5.424.826.767
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(40.364.749.679)	15.681.980.381
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(6.480.497)	(4.490.606)
Tiền lãi vay đã trả	13	(3.191.891.737)	(3.773.899.191)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(239.407.200)	(706.301.762)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	156.704.500
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(433.707.909)	(1.016.413.517)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.219.377.193)	(1.038.783.269)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(150.800.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	10.472.727	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	279.707.963	120.156.560
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	290.180.690	(30.643.440)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	19.165.502.759	16.975.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(15.760.000.000)	(22.505.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(1.155.325.318)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	3.405.502.759	(6.685.325.318)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	476.306.256	(7.754.752.027)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	1.492.806.940	9.247.558.967
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	1.969.113.196	1.492.806.940

NGUYỄN TRUNG HẬU

Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM

Tổng Giám đốc

Vinh Long, ngày 29 tháng 03 năm 2013 g

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vinh Long ("Công ty") (tên viết tắt là VIRESCO) là công ty cổ phần Nhà nước được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1632/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Vĩnh Long và được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1500174574 vào ngày 01 tháng 9 năm 2004 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 4 số 1500174574 vào ngày 31 tháng 7 năm 2012.

Văn phòng của Công ty được đặt số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Trong năm 2012, hoạt động chính của Công ty bao gồm các ngành nghề sau:

- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng số nhân viên của Công ty là 62 người, trong đó số nhân viên quản lý là 2 người.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những năm trước.

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn 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 có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 lập Bảng cân đối kế toán.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc thì tính theo 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 được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá vật tư, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời,...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 32 năm
Máy móc thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải, Thiết bị truyền dẫn	07 - 17 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 07 năm

3.5 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong khoảng thời gian từ 24 tháng đến 36 tháng.

3.6 Các khoản phải trả và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

3.7 Tiền lương

Quý lương trong năm 2012 theo biên bản họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

3.8 Các khoản trích theo lương

Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 7%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương cơ bản vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương cơ bản vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

3.9 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tài chính của kỳ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận trên cơ sở:

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ;
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong năm trừ khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

3.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

3.12 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

3.13 Các bên có 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là liên quan nếu cùng được kiểm soát hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể của một bên thứ ba.

Các công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Tổng Công ty Đầu Tư và Kinh Doanh Vốn Nhà Nước	Việt Nam	Nhà đầu tư
Công ty CP Cảng Vĩnh Long	Việt Nam	Nhà đầu tư

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	75.008.500	14.558.606
Tiền gửi ngân hàng - VND	1.894.104.696	1.478.248.334
	1.969.113.196	1.492.806.940

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

4.2 Các khoản phải thu thương mại	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu thương mại - Bên liên quan	-	-
Phải thu thương mại - Bên thứ ba	16.926.292.921	18.077.379.171
	16.926.292.921	18.077.379.171
4.3 Trả trước cho người bán	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trả trước cho người bán - Bên liên quan	-	-
Trả trước cho người bán - Bên thứ ba	2.749.721.916	4.365.659.088
	2.749.721.916	4.365.659.088
4.4 Các khoản phải thu khác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu cổ tức tạm ứng	-	260.182.790
Phải thu cổ phần trả chậm	53.479.815	53.479.815
XI Nghiệp tạm ứng tiền công trình	34.443.569.732	68.107.387.451
Phải thu tạm ứng công trình	990.627.801	990.627.801
Phải thu khó đòi	2.219.737.512	1.928.462.784
Phải thu khác	106.637.843	333.787.501
	37.814.052.703	71.673.928.142
4.5 Chi tiết dự phòng phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2012		
Biến động trong năm của dự phòng phải thu khó đòi:	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	2.031.197.602	2.031.197.602
Tăng dự phòng trong năm	558.734.210	-
Số dư cuối năm	2.589.931.812	2.031.197.602
4.6 Hàng tồn kho	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	6.832.182.435	3.600.394.955
Thành phẩm	4.501.934.291	3.257.778.110
Hàng hóa bất động sản (ii)	39.514.069.387	42.956.543.011
Giá gốc hàng tồn kho	50.848.186.113	49.814.716.076



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

- (i) Đây là chi phí dở dang của dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở nhóm 2, phường 3 (khu B), thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long.
- (ii) Trong đó hàng hóa bất động sản đã thế chấp đảm bảo các khoản vay với giá trị là 34.672.193.640 VND.

4.7 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tạm ứng	185.767.302	306.847.802
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.750.000	3.750.000
	189.517.302	310.597.802

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Vào ngày 01/01/2012	3.583.535.030	456.968.156	369.140.040	322.626.506	4.732.269.732
Giảm do thanh lý	-	-	-	(31.896.000)	(31.896.000)
Vào ngày 31/12/2012	3.583.535.030	456.968.156	369.140.040	290.730.506	4.700.373.732
Giá trị hao mòn lũy kế					
Vào ngày 01/01/2012	1.328.334.832	278.210.838	369.140.040	299.793.520	2.275.479.230
Khấu hao trong năm	169.175.040	72.460.269	-	11.710.081	253.345.390
Giảm do thanh lý	-	-	-	(31.896.000)	(31.896.000)
Vào ngày 31/12/2012	1.497.509.872	350.671.107	369.140.040	279.607.601	2.496.928.620
Giá trị còn lại					
Vào ngày 01/01/2012	2.255.200.198	178.757.318	-	22.832.986	2.456.790.502
Vào ngày 31/12/2012	2.086.025.158	106.297.049	-	11.122.905	2.203.445.112

4.9 Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Cổ phiếu Công ty CP Cảng Vĩnh Long	2.000	200.000.000	2.000	200.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

4.10 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay ngắn hạn	20.530.502.759	17.125.000.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	750.000.000	-
	21.280.502.759	17.125.000.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm %	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ngân hàng BIDV – CN Vĩnh Long	VND	14 – 20,5	19.030.502.759	17.125.000.000
Ngân hàng MHB – CN Vĩnh Long	VND	15	1.500.000.000	-
			20.530.502.759	17.125.000.000

Khoản vay từ ngân hàng BIDV – chi nhánh Vĩnh Long được đảm bảo bằng 15 quyền sử dụng đất tại khóm 2, Phường 3, thành phố Vĩnh Long; Tài sản thế chấp cho khoản vay này được nêu trên hợp đồng thế chấp và các phụ lục, biên bản định giá thì tổng giá trị tài sản thế chấp có giá trị ghi sổ sách Công ty là 26.351.317.640 VND (xem Thuyết minh số 4.6).

Khoản vay từ Ngân hàng MHB – chi nhánh Vĩnh Long được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất hợp pháp của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long diện tích 43.008,4m² tại ấp Long Thuận, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Tài sản thế chấp cho khoản vay này được nêu trên hợp đồng thế chấp và các phụ lục, biên bản định giá thì tổng giá trị tài sản thế chấp có giá trị ghi sổ sách Công ty là 8.321.476.000 VND (xem Thuyết minh số 4.6).

4.11 Phải trả người bán

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải trả người bán – Bên liên quan	-	-
Phải trả người bán – Bên thứ ba	525.691.694	880.761.298
	525.691.694	880.761.298

4.12 Người mua trả tiền trước

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Người mua trả tiền trước – Bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước – Bên thứ ba	453.236.000	4.156.959.400
	453.236.000	4.156.959.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

4.13 Thuế

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	2.252.443.592	1.772.693.092
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.370.205.320	2.076.924.359
Các loại thuế khác	614.760.266	655.085.266
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.091.879.208	1.091.879.208
	7.329.288.386	5.596.581.925

4.14 Chi phí phải trả

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trích trước chi phí lãi vay	-	25.640.417
Trích trước chi phí xây lắp, thiết kế	9.648.415.808	13.152.967.130
Chi phí phải trả khác	36.363.636	83.000.001
	9.684.779.444	13.261.607.548

4.15 Phải trả khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Kinh phí công đoàn	15.393.971	14.763.741
Bảo hiểm xã hội	115.929.394	-
Bảo hiểm y tế	75.599.381	6.326.916
Bảo hiểm thất nghiệp	27.737.126	-
Phải trả về cổ phần hóa	4.258.673.856	5.001.873.586
Phải trả cổ tức	6.222.171.929	1.837.478.340
Phải trả XN trực thuộc công trình chưa quyết toán	28.180.618.170	60.559.169.560
Phải trả vốn góp liên doanh (*)	5.333.100.000	5.333.100.000
Phải trả cổ phần thu hộ	53.479.815	53.479.815
Phải trả khác	3.019.342	258.039.014
	44.285.722.984	73.064.230.972

(*) Đây là khoản vốn góp của Công ty Cổ Phần Cảng Vĩnh Long đầu tư vào khu Long Phước.

Bao gồm trong các khoản phải trả khác có các khoản phải trả các bên liên quan như sau:

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải trả các nhà đầu tư	15.002.117.489	12.225.931.741
	15.002.117.489	12.225.931.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

4.16 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2012 VND	Trích lập quỹ VND	Sử dụng quỹ VND	31/12/2012 VND
Quỹ khen thưởng	228.496.401	586.215.451	(72.995.000)	741.716.852
Quỹ phúc lợi	(704.981.903)	401.012.484	(360.712.909)	(664.682.328)
	(476.485.502)	987.227.935	(433.707.909)	77.034.524

4.17 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay dài hạn	1.500.000.000	1.500.000.000
Nợ dài hạn	-	-
	1.500.000.000	1.500.000.000
Trừ: Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 4.10)	(750.000.000)	-
	750.000.000	1.500.000.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay và nợ dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm %	Năm đáo hạn %	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ngân hàng MHB – CN Vĩnh Long	VND	15	2014	1.500.000.000	1.500.000.000
				1.500.000.000	1.500.000.000

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trong vòng một năm	750.000.000	-
Trong năm thứ hai	750.000.000	750.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	750.000.000
Sau năm năm	-	-
	1.500.000.000	1.500.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(750.000.000)	-
Số phải trả sau 12 tháng	750.000.000	1.500.000.000

Khoản vay từ Ngân hàng MHB – chi nhánh Vĩnh Long được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất hợp pháp của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long diện tích 43.008,4m² tại ấp Long Thuận, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Tài sản thế chấp cho khoản vay này được nêu trên hợp đồng thế chấp và các phụ lục, biên bản định giá thì tổng giá trị tài sản thế chấp có giá trị ghi sổ sách Công ty là 8.321.476.000 VND (xem Thuyết minh số 4.6).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
 Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

4.18 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

	Vốn đầu tư của CSH VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2011	22.890.000.000	(110.000.000)	868.213.942	181.381.952	5.205.630.519	29.035.226.413
Lãi trong năm	-	-	-	-	2.235.450.575	2.235.450.575
Phân bổ vào các quỹ	-	-	266.955.927	-	(266.955.927)	-
Phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-
Phân bổ khác	-	-	-	-	(602.431.812)	(602.431.812)
Số dư tại ngày 01/01/2012	22.890.000.000	(110.000.000)	1.135.169.869	181.381.952	6.571.693.355	30.668.245.176
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	881.122.838	881.122.838
Tặng khác	-	-	-	-	41.904.747	41.904.747
Phân bổ vào các quỹ	-	-	400.839.484	400.839.484	(801.678.968)	-
Phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(987.227.935)	(987.227.935)
Chi cổ tức	-	-	-	-	(4.641.657.066)	(4.641.657.066)
Mua cổ phiếu quỹ	-	(132.000.000)	-	-	-	(132.000.000)
Nộp lãi chậm nộp cổ phần	-	-	-	-	(141.129.384)	(141.129.384)
Số dư tại ngày 31/12/2012	22.890.000.000	(242.000.000)	1.536.009.353	582.221.436	923.027.587	25.689.258.376

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2012		31/12/2011	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	228.900	22.890.000.000	228.900	22.890.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	228.900	22.890.000.000	228.900	22.890.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
	228.900	22.890.000.000	228.900	22.890.000.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	2.420	242.000.000	1.100	110.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
	2.420	242.000.000	1.100	110.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	226.480	22.648.000.000	227.800	22.780.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
	226.480	22.648.000.000	227.800	22.780.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 100.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	31/12/2012		31/12/2011	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	227.800	22.780.000.000	227.800	22.780.000.000
Cổ phiếu phát hành trong năm	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	(1.320)	(132.000.000)	-	-
Giảm vốn cổ phần trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	226.480	22.648.000.000	227.800	22.780.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu

	2012 VND	2011 VND
Tổng doanh thu		
Doanh thu Xây lắp	12.743.569.163	19.457.951.236
Doanh thu cung cấp dịch vụ	177.396.995	104.563.498
Doanh thu bất động sản	11.194.373.181	20.133.329.092
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	24.115.339.339	39.695.843.826

5.2 Giá vốn hàng bán

	2012 VND	2011 VND
Giá vốn xây dựng	12.013.405.883	18.798.399.070
Giá vốn dịch vụ	-	24.326.416
Giá vốn bất động sản	7.178.140.033	11.246.782.191
	19.191.545.916	30.069.507.677

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2012 VND	2011 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	279.707.963	120.156.560
Lãi bán hàng trả chậm	30.878.089	89.918.500
	310.586.052	210.075.060

5.4 Chi phí hoạt động tài chính

	2012 VND	2011 VND
Chi phí lãi vay	1.512.983.613	3.799.539.608
Chi phí lãi trả chậm tiền cổ phần hóa	192.850.886	-
	1.705.834.499	3.799.539.608

5995-
CÔNG TY
VIỆT
NHÂN
CHÍNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

5.5 Thu nhập khác

	2012 VND	2011 VND
Thu thanh lý nhượng bán tài sản cố định	10.472.727	-
Hoàn nhập chi phí phải trả	3.006.321.840	658.031.221
Thu nhập khác	72.510.435	16.598.995
	3.089.305.002	674.630.216

5.6 Chi phí khác

	2012 VND	2011 VND
Chênh lệch nợ phải thu (Đặng Vũ Phong)	1.326.032.983	-
Chi phí khác	143.778.863	25.741.811
	1.469.811.846	25.741.811

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành và hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	2012 VND	2011 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.009.368.573	3.437.093.143
Bất động sản	4.293.732.055	4.806.570.272
Hoạt động khác	(2.284.363.482)	(1.369.477.129)
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng do chênh lệch vĩnh viễn	219.250.886	-
Các khoản điều chỉnh tăng do chênh lệch tạm thời	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	4.512.982.941	4.806.570.272
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.128.245.735	1.201.642.568

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Theo quy định hiện hành, các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang các năm tiếp theo để bù trừ với lợi nhuận thu được trong tương lai trong thời gian là 5 (năm) năm tính từ năm phát sinh lỗ.

Trong năm 2012, không có khoản dự trừ thuế thu nhập doanh nghiệp nào được lập vì hoạt động khác của Công ty đang trong tình trạng lỗ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	2012 VND	2011 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.548.710.271	11.479.509.792
Chi phí nhân công	5.020.643.776	7.350.066.245
Chi phí khấu hao tài sản cố định	253.345.390	215.557.612
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.698.048.156	13.981.955.950
Chi phí bằng tiền khác	809.467.882	291.084.941
	22.330.215.475	33.318.174.540

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2012 VND	2011 VND
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	881.122.838	2.235.450.575
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân năm	227.800	227.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.868	9.813

6. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty.

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.969.113.196	1.492.806.940
Đầu tư tài chính	200.000.000	200.000.000
Phải thu	52.150.413.812	87.720.109.711
Tài sản khác	3.750.000	3.750.000
	54.323.277.008	89.416.666.651
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn	22.030.502.759	18.625.000.000
Phải trả người bán	525.691.694	880.761.298
Phải trả khác	39.792.389.256	68.041.266.729
Chi phí phải trả	9.684.779.444	13.261.607.548
	72.033.363.153	100.808.635.575

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

Các rủi ro tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu sẽ chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty liên quan đến các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng thường xuyên được theo dõi. Trên cơ sở này và các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì tiền gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 – 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	21.280.502.759	750.000.000	22.030.502.759
Phải trả người bán	525.691.694	-	525.691.694
Phải trả khác	39.792.389.256	-	39.792.389.256
Chi phí phải trả	9.684.779.444	-	9.684.779.444
	71.283.363.153	750.000.000	72.033.363.153
01/01/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 – 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	17.125.000.000	1.500.000.000	18.625.000.000
Phải trả người bán	880.761.298	-	880.761.298
Phải trả khác	68.041.266.729	-	68.041.266.729
Chi phí phải trả	13.261.607.548	-	13.261.607.548
	99.308.635.575	1.500.000.000	100.808.635.575

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 – 5 Năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.969.113.196	-	1.969.113.196
Đầu tư tài chính	-	200.000.000	200.000.000
Phải thu	52.150.413.812	-	52.150.413.812
Tài sản khác	3.750.000	-	3.750.000
	54.123.277.008	200.000.000	54.323.277.008
01/01/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 – 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.492.806.940	-	1.492.806.940
Đầu tư tài chính	-	200.000.000	200.000.000
Phải thu	87.720.109.711	-	87.720.109.711
Tài sản khác	3.750.000	-	3.750.000
	89.216.666.651	200.000.000	89.416.666.651

Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp tại ngân hàng dùng để đảm bảo các khoản vay là hàng hóa bất động sản (Thuyết minh 4.6).

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31/12/2012 và ngày 01/01/2012.

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan

Giao dịch với các bên có liên quan:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	2012 VND	2011 VND
Tổng Công ty Đầu Tư và Kinh Doanh Vốn NN	Chia cổ tức	3.186.833.932	-
	Lãi trả chậm	333.980.270	-
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long	Chia cổ tức	332.551.546	-

Số dư các khoản phải trả với các bên có liên quan:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải trả các bên liên quan Tổng Công ty Đầu Tư và Kinh Doanh Vốn NN	Phải trả cổ tức	5.024.312.272	1.837.478.340
	Lãi trả chậm	4.258.673.856	3.924.692.921
	Cổ phần thu hộ	53.479.815	53.479.815
	Bán cổ phần	-	1.077.180.665
Công ty Cổ Phần Cảng Vĩnh Long	Cổ tức	332.551.546	-
	Vốn góp liên doanh	5.333.100.000	5.333.100.000
		15.002.117.489	12.225.931.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

7.2 Thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau :

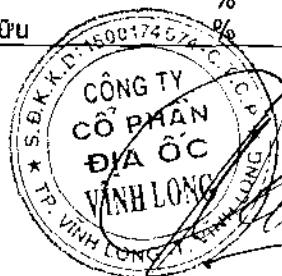
	2012 VND	2011 VND
Lương và thưởng	348.562.235	423.170.031
	348.562.235	423.170.031

7.3 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2012	2011
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản (%)			
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	97,82	98,18
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	2,18	1,82
1.2 Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)			
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	76,72	79,05
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	23,28	20,95
2. Khả năng thanh toán (lần)			
2.1 Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,02	0,01
2.2 Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,29	1,26
2.3 Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,30	1,27
3. Tỷ suất sinh lời (%)			
3.1 Tỷ suất lợi nhuận / Doanh thu thuần			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Doanh thu thuần	%	8,33	8,66
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	3,65	5,63
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Tổng tài sản	%	1,82	2,35
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0,80	1,53
3.3 Tỷ suất lợi nhuận trên nguồn vốn chủ sở hữu	%	3,85	9,77



NGUYỄN TRUNG HẬU
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 29 tháng 03 năm 2013