

Deloitte.

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

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

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

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

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

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

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

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 27



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Đình Thiết	Chủ tịch (bỏ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2012)
Ông Trịnh Hoàng Duy	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2012)
Ông Trần Ngọc Quang	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Lưu	Thành viên
Ông Vũ Văn Mạnh	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Khải	Thành viên
Ông Phạm Văn Thành	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Trần Ngọc Quang	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trung Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2012)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Trần Ngọc Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2013

Số: 585 /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là “báo cáo tài chính”) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 09 tháng 3 năm 2013, từ trang 3 đến trang 27. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

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

Cơ sở của ý kiến

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

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

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

Hoạt động chính của Công ty bao gồm hoạt động là kinh doanh bất động sản và hoạt động khác (kinh doanh khách sạn, nhà hàng...). Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chính với tỷ trọng tài sản và nợ phải trả chiếm lần lượt khoảng 93% và 99% trên tổng tài sản và nợ phải trả của Công ty trong các năm qua. Trong bối cảnh hoạt động kinh doanh bất động sản trong nước trong năm 2012 gặp nhiều khó khăn, dự án Khu đô thị Du lịch Cát Bi - Cát Bà (“Dự án”) là dự án bất động sản tạo doanh thu chính của Công ty đang được triển khai chậm lại trong suốt năm 2012 và tới ngày lập báo cáo tài chính này. Hơn nữa, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động để có thể thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn trả. Các yếu tố nêu trên gây nên sự quan ngại về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên.



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

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

Ngày 09 tháng 3 năm 2013
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	
			31/12/2012	(Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		591.339.897.396	488.798.639.452
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	4.879.718.724	6.817.327.146
1. Tiền	111		1.818.968.724	2.801.702.486
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.060.750.000	4.015.624.660
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	214.005.300	6.525.423.700
1. Đầu tư ngắn hạn	121		956.277.774	22.225.238.492
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(742.272.474)	(15.699.814.792)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		13.221.781.071	40.405.701.684
1. Phải thu khách hàng	131		1.759.847.556	5.787.164.932
2. Trả trước cho người bán	132		4.929.739.775	20.902.355.278
3. Các khoản phải thu khác	135		7.319.693.740	14.278.681.474
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(787.500.000)	(562.500.000)
IV. Hàng tồn kho	140		560.692.926.114	405.001.566.974
1. Hàng tồn kho	141	8	560.692.926.114	405.001.566.974
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.331.466.187	30.048.619.948
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		23.776.501	504.672.527
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.526.285.381	26.119.459.135
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		3.733.691.189	1.640.776.401
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		2.047.713.116	1.783.711.885
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+250+260)	200		292.184.092.914	317.305.821.314
I. Tài sản cố định	220		242.653.448.673	260.022.094.450
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	59.223.539.208	62.931.941.084
- Nguyên giá	222		71.285.588.698	71.193.628.698
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.062.049.490)	(8.261.687.614)
2. Tài sản cố định vô hình	227		143.578.760	244.840.853
- Nguyên giá	228		383.002.850	383.002.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(239.424.090)	(138.161.997)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	183.286.330.705	196.845.312.513
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	2.400.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		-	2.400.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		49.530.644.241	54.883.726.864
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	49.530.644.241	54.848.226.864
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	35.500.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		883.523.990.310	806.104.460.766

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	
			31/12/2012	(Trình bày lại)
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		546.700.944.560	426.585.360.408
I. Nợ ngắn hạn	310		391.562.396.199	308.387.248.143
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	720.000.000	2.000.000.000
2. Phải trả người bán	312		95.680.074.739	73.480.119.893
3. Người mua trả tiền trước	313		44.252.341	402.767.173
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	139.011.548.414	3.674.269.327
5. Phải trả người lao động	315		1.611.471.904	2.161.361.825
6. Chi phí phải trả	316	14	49.348.852.175	132.665.332.065
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	102.679.485.339	90.811.827.323
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.466.711.287	3.191.570.537
II. Nợ dài hạn	330		155.138.548.361	118.198.112.265
1. Vay dài hạn	334	16	154.811.401.390	117.789.243.790
2. Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		327.146.971	408.868.475
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		336.823.045.750	379.519.100.358
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	336.823.045.750	379.519.100.358
1. Vốn điều lệ	411		360.000.000.000	360.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.996.500.000	10.996.500.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(19.628.513.946)	(19.628.513.946)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		5.743.183.230	5.743.183.230
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.621.797.965	5.621.797.965
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		4.842.625.777	4.660.407.595
7. (Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(30.752.547.276)	12.125.725.514
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		883.523.990.310	806.104.460.766



Trần Ngọc Quang
 Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2013

[Handwritten signature]

Đỗ Thị Tuyết Chinh
 Phụ trách tài chính - kế toán

[Handwritten signature]

Nguyễn Thị Hiền
 Người lập biểu

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2012	2011
				(Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		18.463.580.996	86.150.413.292
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.554.545	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	19	18.460.026.451	86.150.413.292
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	20	15.591.171.901	27.237.323.453
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.868.854.550	58.913.089.839
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	670.187.734	1.488.253.250
7. Chi phí tài chính	22	22	24.113.937.416	9.257.213.131
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.354.953.387	65.007.667
8. Chi phí bán hàng	24		4.784.800.117	9.647.482.205
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		15.822.605.391	28.334.397.981
10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30		(41.182.300.640)	13.162.249.772
11. Thu nhập khác	31		536.172.257	46.293.018
12. Chi phí khác	32		63.379.485	516.194.280
13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40=31-32)	40		472.792.772	(469.901.262)
14. Tổng (Lỗ)/Lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(40.709.507.868)	12.692.348.510
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	24	149.622.239	2.985.248.553
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	62.181.818
17. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(40.859.130.107)	9.644.918.139
18. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	(1.159)	275



Trần Ngọc Quang
 Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2013

Đỗ Thị Tuyết Chinh
 Phụ trách tài chính - kế toán

Nguyễn Thị Hiền
 Người lập biểu

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND
 2011

CHỈ TIÊU	Mã số	2012	(Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01	(40.709.507.868)	12.692.348.510
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	3.940.306.808	4.346.134.710
Các khoản dự phòng	03	(14.814.263.822)	9.885.279.881
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(656.329.105)	(1.455.617.000)
Chi phí lãi vay	06	23.354.953.387	65.007.667
3. (Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(28.884.840.600)	25.533.153.768
Thay đổi các khoản phải thu	09	26.994.420.613	20.422.742.713
Thay đổi hàng tồn kho	10	(155.691.359.140)	(368.834.755.619)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	150.314.710.603	231.292.749.187
Thay đổi tài sản ngắn hạn khác	12	44.303.697.102	(6.788.475.822)
Lãi vay đã trả	13	(23.117.901.828)	(3.041.812.597)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(4.084.066.830)	(11.637.458.416)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	9.834.659.920	(113.053.856.786)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(50.587.312.208)	(63.496.119.809)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	3.181.818	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.400.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	669.704.448	1.455.617.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(47.514.425.942)	(62.040.502.809)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông	31	-	964.200.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	49.006.995.333	119.789.243.790
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(13.264.837.733)	(2.491.109.274)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	35.742.157.600	118.262.334.516
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(1.937.608.422)	(56.832.025.079)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6.817.327.146	63.649.352.225
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.879.718.724	6.817.327.146

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi cho xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 141.429.674.303 VND (năm 2011 là 198.818.990.972 VND), là số tiền chi cho xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.



Trần Ngọc Quang
 Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Tuyết Chinh
 Phụ trách tài chính - kế toán

Nguyễn Thị Hiền
 Người lập biểu

Ngày 09 tháng 3 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 27 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103022823 ngày 07 tháng 3 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

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

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 144 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 208).

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa; và
- Kinh doanh các loại vật tư, thiết bị, phục vụ khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng; và
- Và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 7 ngày 11 tháng 3 năm 2011.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2012

Hoạt động chính của Công ty bao gồm hoạt động là kinh doanh bất động sản và hoạt động khác (kinh doanh khách sạn, nhà hàng...). Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chính với tỷ trọng tài sản và nợ phải trả chiếm lần lượt khoảng 93% và 99% trên tổng tài sản và nợ phải trả của Công ty trong các năm qua. Trong bối cảnh hoạt động kinh doanh bất động sản trong nước trong năm 2012 gặp nhiều khó khăn, dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà ("Dự án") là dự án bất động sản tạo doanh thu chính của Công ty được triển khai chậm lại trong suốt năm 2012 và tới ngày lập báo cáo tài chính này. Hơn nữa, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động để có thể thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn trả. Các yếu tố nêu trên gây nên sự quan ngại về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Kế hoạch của Ban giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Công ty đã có khoản cam kết tín dụng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với hạn mức tín dụng là 400 tỷ VND theo Hợp đồng hạn mức tín dụng dài hạn số 1200-LAV-201100624 ngày 12 tháng 5 năm 2009. Hợp đồng hạn mức tín dụng có thời hạn 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 5 năm 2011 (đã được gia hạn thành 90 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên). Thời hạn rút vốn vay là 48 tháng kể từ ngày 12 tháng 5 năm 2009 (ngày ký hợp đồng). Theo hợp đồng/phụ lục hợp đồng gốc vay được trả là 6 tháng 1 lần, thời gian ân hạn là 36 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 20 tháng 11 năm 2014) và ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 11 năm 2018. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã rút vốn với số tiền là 154.811.401.390 VND. Số hạn mức tín dụng còn lại với số tiền là 245.188.598.610 VND Công ty có thể rút bất kỳ lúc nào phù hợp với điều khoản của hợp đồng hạn mức tín dụng để thanh toán cho các nhà thầu xây dựng của Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng sẽ đạt được thỏa thuận về gia hạn thời hạn rút vốn vay với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.
- Công ty cũng đang tìm các nguồn tài chính cần thiết để có thể tự trang trải được các khoản nợ khi đáo hạn bao gồm: (i) Tiếp tục tìm kiếm nhà đầu tư và ngân hàng để cùng đầu tư vào Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà; (ii) Thanh lý khách sạn Holiday View ở Hải Phòng.

Năm tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC (“Thông tư 179”) quy định việc ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Thông tư 179 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012 và được áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư 179 đưa ra hướng dẫn cụ thể về tỷ giá áp dụng đối với việc thanh toán và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 179 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn dưới 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Dự phòng phải thu khó đòi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>2012</u> (số năm)
Nhà xưởng và vật kiến trúc	40
Máy móc và thiết bị	7
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	7
Thiết bị văn phòng	3 - 7
Tài sản cố định khác	3 - 7

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản đầu tư chứng khoán

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

Thương hiệu nhượng quyền phản ánh giá trị thương hiệu “Vinaconex” nhận được từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm. Trong năm, Ban Giám đốc Công ty đã thay đổi phương pháp phân bổ chi phí trả trước dài hạn là tiền thuê thương hiệu Vinaconex từ phân bổ dựa trên diện tích đất bán được của Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà thành phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 20 năm. Ban Giám đốc tin rằng việc áp dụng phương pháp phân bổ chi phí thuê thương hiệu Vinaconex mới sẽ phù hợp hơn với kế hoạch kinh doanh hiện tại của Công ty là không chỉ kinh doanh riêng Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng hai năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

Kinh doanh bất động sản: Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng và có xác nhận của người mua vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Doanh thu bán hàng

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu dịch vụ ăn uống, khách sạn

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

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

Thuế

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Thuế (Tiếp theo)

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có khoản lỗ mang sang (chưa được quyết toán thuế) có thể bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm kể từ năm phát sinh. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về thu nhập trong tương lai để sử dụng khoản lỗ này.

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

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

5. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ

Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính năm 2011 của Kiểm toán Nhà nước ngày 06 tháng 2 năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2011 theo yêu cầu của Kiểm toán Nhà nước. Cụ thể như sau:

Khoản mục	Mã số	Tại ngày 31/12/2011			Ghi chú
		Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Chênh lệch VND	
Bảng cân đối kế toán					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	26.206.094.317	26.119.459.135	86.635.182	(1)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	-	1.640.776.401	(1.640.776.401)	(5)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	197.711.664.331	196.845.312.513	866.351.818	(2)
Chi phí trả trước dài hạn	261	63.016.499.834	54.848.226.864	8.168.272.970	(3)
Phải trả người bán	312	74.433.106.893	73.480.119.893	952.987.000	(4)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.064.846.578	3.674.269.327	390.577.251	(5)
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	90.771.811.002	90.811.827.323	(40.016.321)	(6)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	3.274.445.222	3.191.570.537	82.874.685	(7)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	18.219.786.468	12.125.725.514	6.094.060.954	(8)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

5. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ (Tiếp theo)

		Năm 2011			
		Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	20.208.983.375	28.334.397.981	(8.125.414.606)	(9)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	20.817.763.116	12.692.348.510	8.125.414.606	(9)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.016.602.205	2.985.248.553	2.031.353.652	(10)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	15.738.979.092	9.644.918.139	6.094.060.953	(10)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	449	275	174	(10)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ					
Lợi nhuận trước thuế	01	20.817.763.116	12.692.348.510	8.125.414.606	(11)
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	223.080.699.399	231.292.749.187	(8.212.049.788)	(11)
Biến động tài sản ngắn hạn khác	12	(6.701.840.640)	(6.788.475.822)	86.635.182	(11)

Chi tiết các bút toán điều chỉnh hồi tố như sau:

- (1) Điều chỉnh giảm thuế GTGT được khấu trừ do chi phí không hợp lý.
- (2) Điều chỉnh giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang do việc thanh toán chi phí xây dựng cơ bản chưa đúng quy định.
- (3) Điều chỉnh giảm chi phí trả trước dài hạn do thay đổi phương pháp phân bổ chi phí thuê thương hiệu.
- (4) Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh (1) và (2).
- (5) Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh (3), (6), và (7)
- (6) Điều chỉnh tăng phải trả, phải nộp ngắn hạn khác do trích thiếu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế.
- (7) Điều chỉnh giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi do chi hỗ trợ lương phép chưa đúng quy định.
- (8) Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh (3), (6) và (7).
- (9) Điều chỉnh tăng chi phí quản lý doanh nghiệp và điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận kế toán trước thuế do thay đổi phương pháp phân bổ chi phí thuê thương hiệu (3); thiếu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế (6); và chi hỗ trợ lương phép chưa đúng quy định (7).
- (10) Điều chỉnh giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh liên quan đến chi phí quản lý doanh nghiệp.
- (11) Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hồi tố đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tiền mặt	143.465.201	539.395.524
Tiền gửi ngân hàng	1.675.503.523	2.262.306.962
Các khoản tương đương tiền (*)	3.060.750.000	4.015.624.660
	4.879.718.724	6.817.327.146

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	956.277.774	22.225.238.492
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(742.272.474)	(15.699.814.792)
	214.005.300	6.525.423.700

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	206.189.642	302.171.370
Công cụ, dụng cụ	17.632.233	210.342.350
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	559.907.944.454	404.098.701.966
Thành phẩm	561.159.785	390.351.288
	560.692.926.114	405.001.566.974

(*) Thể hiện chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các công trình/hạng mục công trình thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà đầu tư với mục đích để bán. Công ty đã sử dụng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc thế chấp tài sản hình thành từ Dự án) để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng như đã trình bày ở Thuyết minh số 16.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2012	57.335.400.837	5.130.548.601	6.280.411.099	960.241.853	1.487.026.308	71.193.628.698
Tăng trong năm	-	153.050.000	-	-	-	153.050.000
Mua trong năm	-	153.050.000	-	-	-	153.050.000
Giảm trong năm	-	-	5.850.000	-	55.240.000	61.090.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	55.240.000	55.240.000
Giảm khác	-	-	5.850.000	-	-	5.850.000
Tại ngày 31/12/2012	57.335.400.837	5.283.598.601	6.274.561.099	960.241.853	1.431.786.308	71.285.588.698
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2012	4.292.103.715	1.248.498.287	1.768.270.155	584.585.142	368.230.315	8.261.687.614
Tăng trong năm	2.213.216.024	574.864.757	599.357.838	220.502.029	231.104.067	3.839.044.715
Trích khấu hao	2.213.216.024	574.864.757	599.357.838	220.502.029	231.104.067	3.839.044.715
Giảm trong năm	-	-	-	-	38.682.839	38.682.839
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	38.682.839	38.682.839
Tại ngày 31/12/2012	6.505.319.739	1.823.363.044	2.367.627.993	805.087.171	560.651.543	12.062.049.490
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2012	50.830.081.098	3.460.235.557	3.906.933.106	155.154.682	871.134.765	59.223.539.208
Tại ngày 31/12/2011	53.043.297.122	3.882.050.314	4.512.140.944	375.656.711	1.118.795.993	62.931.941.084

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 với giá trị là 718.049.484 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 612.903.069 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2012	2011
	VND	(Trình bày lại) VND
Tại ngày 01 tháng 01	196.845.312.513	387.665.551.825
Tăng trong năm	148.242.542.629	190.072.541.694
Kết chuyển sang hàng tồn kho	161.801.524.437	380.847.494.644
Kết chuyển sang tài sản cố định	-	45.286.362
Tại ngày 31 tháng 12	183.286.330.705	196.845.312.513

Số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phần lớn bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà ("Dự án"). Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng việc hạch toán các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án nêu trên vào Tài khoản 241 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là phản ánh phù hợp bản chất và kế hoạch của Công ty về mục đích sử dụng Dự án trong tương lai.

Như trình bày tại Thuyết minh số 16, Công ty đã sử dụng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc thế chấp tài sản hình thành từ Dự án) (trong đó một phần được trình bày ở khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Thuyết minh số 8) để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2012	2011
	VND	(Trình bày lại) VND
Tại ngày 01 tháng 01	54.848.226.864	63.693.532.951
Tăng trong năm	670.971.863	3.681.188.583
Phân bổ trong năm	(5.988.554.486)	(12.526.494.670)
Tại ngày 31 tháng 12	49.530.644.241	54.848.226.864

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	(Trình bày lại) VND
Vay ngắn hạn	720.000.000	2.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	-	-
	720.000.000	2.000.000.000

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	(Trình bày lại) VND
Thuế giá trị gia tăng	51.859.176	99.659.737
Thuế thu nhập cá nhân	128.364.262	169.165.223
Thuế tài nguyên	647.076	3.405.444.367
Các loại thuế khác (*)	138.830.677.900	-
	139.011.548.414	3.674.269.327

(*) Bao gồm 138.830.000.000 VND tiền sử dụng đất đối với diện tích xây dựng nhà ở bán theo cơ chế kinh doanh của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Số dư chi phí phải trả chủ yếu phản ánh các khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công/cung cấp dịch vụ cho Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà cho khối lượng công việc đã hoàn thành đã được nghiệm thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	(Trình bày lại) VND
Phải trả cổ tức	52.860.000.000	52.860.000.000
Khách hàng ứng tiền trước để mua đất tại khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá-Cát Bà (*)	45.218.134.857	34.025.691.984
Khách hàng ứng tiền trước để mua đất tại khu B4 thuộc Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà	2.245.815.148	1.726.030.843
Các khoản phải trả khác	2.355.535.334	2.200.104.496
	102.679.485.339	90.811.827.323

(*) Đây là số dư các khoản ứng trước để được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng nhà biệt thự gắn liền với quyền sử dụng đất tại khu biệt thự B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà.

16. VAY DÀI HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	(Trình bày lại) VND
Vay dài hạn	154.811.401.390	117.789.243.790
	154.811.401.390	117.789.243.790

Ngày 12 tháng 5 năm 2009, Công ty ký Hợp đồng hạn mức tín dụng dài hạn 1200-LAV-201100624 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với hạn mức tín dụng là 400 tỷ VND. Hợp đồng hạn mức tín dụng có thời hạn 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 5 năm 2011. Ngày 19 tháng 11 năm 2012, Công ty đã ký Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205/PL02. Theo Phụ lục này, kế hoạch trả gốc là 6 tháng 1 lần, thời gian ân hạn là 36 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 20 tháng 11 năm 2014). Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của bên cho vay cộng (+) ba phần trăm một năm (3%/năm). Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc thế chấp tài sản hình thành từ Dự án) và được bảo lãnh bởi Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã rút vốn với số tiền là 154.811.401.390 VND.

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

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	(Trình bày lại) VND
Trong vòng một năm	-	-
Trong năm thứ hai	19.351.425.174	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	116.108.551.042	73.618.277.369
Sau năm năm	19.351.425.174	44.170.966.421
	154.811.401.390	117.789.243.790
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	-	-
Số phải trả sau 12 tháng	154.811.401.390	117.789.243.790

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

Tầng 4, Tòa nhà Đại Phát, ngõ 82 Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu
Cầu Giấy, Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc VCSH VND	(Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại) VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2011	300.000.000.000	10.836.900.000	(19.628.513.946)	2.044.166.005	1.922.780.740	961.390.370	73.980.344.497	370.117.067.666
Tăng trong năm	60.000.000.000	159.600.000	-	3.699.017.225	3.699.017.225	3.699.017.225	9.650.477.142	80.907.128.817
Phát hành cổ phiếu	60.000.000.000	159.600.000	-	-	-	-	-	60.159.600.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	9.644.918.139	9.644.918.139
Trích từ lợi nhuận	-	-	-	3.699.017.225	3.699.017.225	3.699.017.225	-	11.097.051.675
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	5.559.003	5.559.003
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	71.505.096.125	71.505.096.125
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	18.645.086.125	18.645.086.125
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	52.860.000.000	52.860.000.000
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	10.000	10.000
Số dư tại ngày 31/12/2011	360.000.000.000	10.996.500.000	(19.628.513.946)	5.743.183.230	5.621.797.965	4.660.407.595	12.125.725.514	379.519.100.358
Số dư tại ngày 01/01/2012	360.000.000.000	10.996.500.000	(19.628.513.946)	5.743.183.230	5.621.797.965	4.660.407.595	12.125.725.514	379.519.100.358
Tăng/(Giảm) trong năm	-	-	-	-	-	182.218.182	(40.859.130.107)	(40.676.911.925)
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	(40.859.130.107)	(40.859.130.107)
Trích từ lợi nhuận	-	-	-	-	-	182.218.182	-	182.218.182
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	2.019.142.683	2.019.142.683
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	182.218.182	182.218.182
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	1.836.924.501	1.836.924.501
Số dư tại ngày 31/12/2012	360.000.000.000	10.996.500.000	(19.628.513.946)	5.743.183.230	5.621.797.965	4.842.625.777	(30.752.547.276)	336.823.045.750

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (sửa đổi), vốn điều lệ của Công ty là 360.000.000.000 VND (năm 2011: 360.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (sửa đổi)			Vốn thực góp tại ngày 31/12/2012		
	Số	Tỷ lệ	Thành tiền	Số	Tỷ lệ	Thành tiền
	cổ phần		VND	cổ phần		VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)	19.280.000	53,56%	192.800.000.000	19.280.000	53,56%	192.800.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam	3.909.756	10,86%	39.097.560.000	3.909.756	10,86%	39.097.560.000
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	4.891.067	13,59%	48.910.670.000	4.891.067	13,59%	48.910.670.000
Các cổ đông khác	7.919.177	22,00%	79.191.770.000	7.919.177	22,00%	79.191.770.000
Cộng	36.000.000	100%	360.000.000.000	36.000.000	100%	360.000.000.000

Cổ phiếu

	31/12/2012	31/12/2011
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông mua lại	760.000	760.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông hiện đang lưu hành	35.240.000	35.240.000

18. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Công ty đã thực hiện phân cấp quản lý theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành hai bộ phận với hoạt động chính như sau:

- Bộ phận kinh doanh bất động sản: Kinh doanh bất động sản
- Bộ phận kinh doanh hoạt động khác: Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ...

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Bất động sản	Khác	Bù trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	885.094.465.618	58.955.716.898	(60.526.192.206)	883.523.990.310
Tài sản không phân bổ				-
Tổng tài sản				883.523.990.310
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	545.854.615.808	61.372.520.958	(60.526.192.206)	546.700.944.560
Nợ phải trả không phân bổ				-
Tổng nợ phải trả				546.700.944.560

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

18. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012:

	<u>Bất động sản</u>	<u>Khác</u>	<u>Bù trừ</u>	<u>Tổng cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu thuần	-	18.460.026.451	-	18.460.026.451
Giá vốn bộ phận	-	15.591.171.901	-	15.591.171.901
Lợi nhuận gộp	-	2.868.854.550	-	2.868.854.550
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng	16.939.927.453	3.667.478.055	-	20.607.405.508
Lỗ từ hoạt động kinh doanh	(16.939.927.453)	(798.623.505)	-	(17.738.550.958)
Doanh thu hoạt động tài chính	-	670.187.734	-	670.187.734
Lợi nhuận khác	-	587.151.784	(114.359.012)	472.792.772
Chi phí tài chính	23.346.790.387	767.147.029	-	24.113.937.416
(Lỗ) trước thuế	(40.286.717.840)	(308.431.016)	(114.359.012)	(40.709.507.868)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	149.622.239	-	149.622.239
Lợi nhuận trong năm				(40.859.130.107)
% Tổng doanh thu thuần	0%	100%		100%

19. DOANH THU THUẦN

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng doanh thu		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	60.379.856.251
Doanh thu kinh doanh khách sạn	16.953.328.569	18.507.186.785
Doanh thu hoạt động khác	1.510.252.427	7.263.370.256
	18.463.580.996	86.150.413.292
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	3.554.545	-
	3.554.545	-
Doanh thu thuần	18.460.026.451	86.150.413.292

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	9.910.029.985
Giá vốn kinh doanh khách sạn	13.706.344.292	13.898.738.997
Giá vốn hoạt động khác	1.884.827.609	3.428.554.471
	15.591.171.901	27.237.323.453

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2012 VND	2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	393.408.948	754.226.384
Cổ tức lợi nhuận được chia	276.295.500	701.390.616
Lãi bán chứng khoán	483.286	32.247.200
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	389.050
	670.187.734	1.488.253.250

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2012 VND	2011 VND
Lãi tiền vay	23.354.953.387	65.007.667
Lỗ từ bán chứng khoán	11.863.676.834	-
(Hoàn nhập)/Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(14.957.542.318)	9.181.605.681
Chi phí tài chính khác	3.852.849.513	10.599.783
	24.113.937.416	9.257.213.131

23. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2012 VND	2011 (Trình bày lại) VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.391.351.706	587.310.297
Chi phí nhân công	11.372.572.964	13.301.618.009
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.940.306.808	4.346.134.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài và khác	15.494.345.931	46.984.140.623
	36.198.577.409	65.219.203.639

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	2012 VND	2011 (Trình bày lại) VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán trước thuế	(40.709.507.868)	12.692.348.510
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	276.295.500	701.390.616
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.297.574.482	480.124.000
Thu nhập chịu thuế	(39.688.228.886)	12.471.081.894
<i>Trong đó thu nhập chịu thuế hoạt động bất động sản</i>	<i>(40.286.717.840)</i>	<i>11.064.279.844</i>
<i>Trong đó thu nhập chịu thuế hoạt động khác</i>	<i>598.488.954</i>	<i>1.406.802.050</i>
Thuế suất hiện hành	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	149.622.239	2.985.248.553

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

25. (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2012	2011 (Trình bày lại)
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(40.859.130.107)	9.644.918.139
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	35.240.000	35.026.301
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(1.159)	275

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 12 và 16 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của cổ đông của Công ty (bao gồm vốn điều lệ, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Các khoản vay	155.531.401.390	119.789.243.790
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	4.879.718.724	6.817.327.146
Nợ thuần	150.651.682.666	112.971.916.644
Vốn chủ sở hữu	336.823.045.750	379.519.100.358
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	45%	30%

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 và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.879.718.724	6.817.327.146
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8.292.041.296	19.503.346.406
Đầu tư ngắn hạn	214.005.300	6.525.423.700
Tổng cộng	13.385.765.320	32.846.097.252

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	Trình bày lại VND
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	155.531.401.390	119.789.243.790
Phải trả người bán và phải trả khác	198.098.466.606	164.202.189.699
Chi phí phải trả	49.348.852.175	132.665.332.065
Tổng cộng	402.978.720.171	416.656.765.554

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 số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Độ nhạy của lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau đây. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì lỗ trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 sẽ (giảm)/tăng như sau:

	Tăng/(Giảm) số điểm	Ảnh hưởng đến
	cơ bản	(lỗ)/lợi nhuận kế toán
	VND	trước thuế
		VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	200	(3.096.228.028)
VND	(200)	3.096.228.028
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011		
VND	200	(1.177.892.438)
VND	(200)	1.177.892.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Tại ngày 31/12/2012				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.879.718.724	-	-	4.879.718.724
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8.292.041.296	-	-	8.292.041.296
Đầu tư ngắn hạn	214.005.300	-	-	214.005.300
Tổng cộng	13.385.765.320	-	-	13.385.765.320
Tại ngày 31/12/2012				
Phải trả người bán và phải trả khác	198.098.466.606	-	-	198.098.466.606
Chi phí phải trả	49.348.852.175	-	-	49.348.852.175
Các khoản vay	720.000.000	135.459.976.216	19.351.425.174	155.531.401.390
Tổng cộng	248.167.318.781	135.459.976.216	19.351.425.174	402.978.720.171
Chênh lệch thanh khoản thuần	(234.781.553.461)	(135.459.976.216)	(19.351.425.174)	(389.592.954.851)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Tại ngày 31/12/2011				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.817.327.146	-	-	6.817.327.146
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.503.346.406	-	-	19.503.346.406
Đầu tư ngắn hạn	6.525.423.700	-	-	6.525.423.700
Tổng cộng	32.846.097.252	-	-	32.846.097.252
Tại ngày 31/12/2011				
Phải trả người bán và phải trả khác	164.202.189.699	-	-	164.202.189.699
Chi phí phải trả	132.665.332.065	-	-	132.665.332.065
Các khoản vay	2.000.000.000	73.618.277.369	44.170.966.421	119.789.243.790
Tổng cộng	298.867.521.764	73.618.277.369	44.170.966.421	416.656.765.554
Chênh lệch thanh khoản thuần	(266.021.424.512)	(73.618.277.369)	(44.170.966.421)	(383.810.668.302)

Ban Giám đốc đánh giá Công ty có rủi ro thanh khoản do Công ty trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra hoặc huy động đủ nguồn vốn lưu động để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	2012 VND	2011 VND
Nhận góp vốn		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)	-	32.800.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà		
Công ty Cổ phần Ống sợi thủy tinh Vinaconex	1.998.920.013	5.747.330.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex	-	28.220.897.376
Công ty Tư vấn Xây dựng Vinaconex	7.218.495.451	6.841.197.123
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	43.488.471.397
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11.1	-	2.455.420.001
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	-	14.569.029.749
Công ty Cổ phần Xây dựng số 15	-	1.657.727.798
Công bố cổ tức	-	52.860.000.000
Số dư chủ yếu với các bên liên quan:		
	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	421.287.200
Công ty Cổ phần Ống sợi thủy tinh Vinaconex	1.842.366.900	1.842.366.900
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vinaconex	30.855.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

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

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

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	129.242.000	345.184.090
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	1.079.285.059	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Vinaconex	4.640.451.998	107.741.577
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	1.122.953.600	296.580.331
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX)	1.807.428.255	3.769.384.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vinaconex	15.782.400	15.782.400
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Vinaconex 36	19.366.234	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	719.837.000	-
Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	199.819.644	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Vinaconex	26.018.396	26.018.396
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	183.452.001	558.293.000
Công ty Cổ phần xây dựng số 11	341.262.170	345.184.090
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3	-	345.394.354
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Vinaconex	107.741.577	107.741.577
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	206.955.181	296.580.331
Chi phí phải trả		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	877.547.877	920.689.000
Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex	2.017.972.014	6.141.223.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	1.882.271.000	3.262.383.640
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Vinaconex	1.185.157.352	1.185.157.352
Cổ tức phải trả	52.860.000.000	52.860.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được điều chỉnh theo yêu cầu của Kiểm toán Nhà nước như đã trình bày tại Thuyết minh số 5 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.

Ngoài ra, một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Khoản mục	Mã số	Tại ngày 31/12/2011			
		Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Vay và nợ ngắn hạn	311	16.723.655.474	2.000.000.000	14.723.655.474	(1)
Vay dài hạn	334	103.065.588.316	117.789.243.790	(14.723.655.474)	(1)

- (1) Phân loại nợ dài hạn đến hạn trả đối với khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam do trong năm 2012 Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đã ký phụ lục hợp đồng về cơ cấu lại thời hạn trả nợ, theo đó thời hạn trả nợ gốc được sửa đổi thành gốc vay được trả là 6 tháng 1 lần, thời gian ân hạn là 36 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 20 tháng 11 năm 2014) và ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 11 năm 2018.

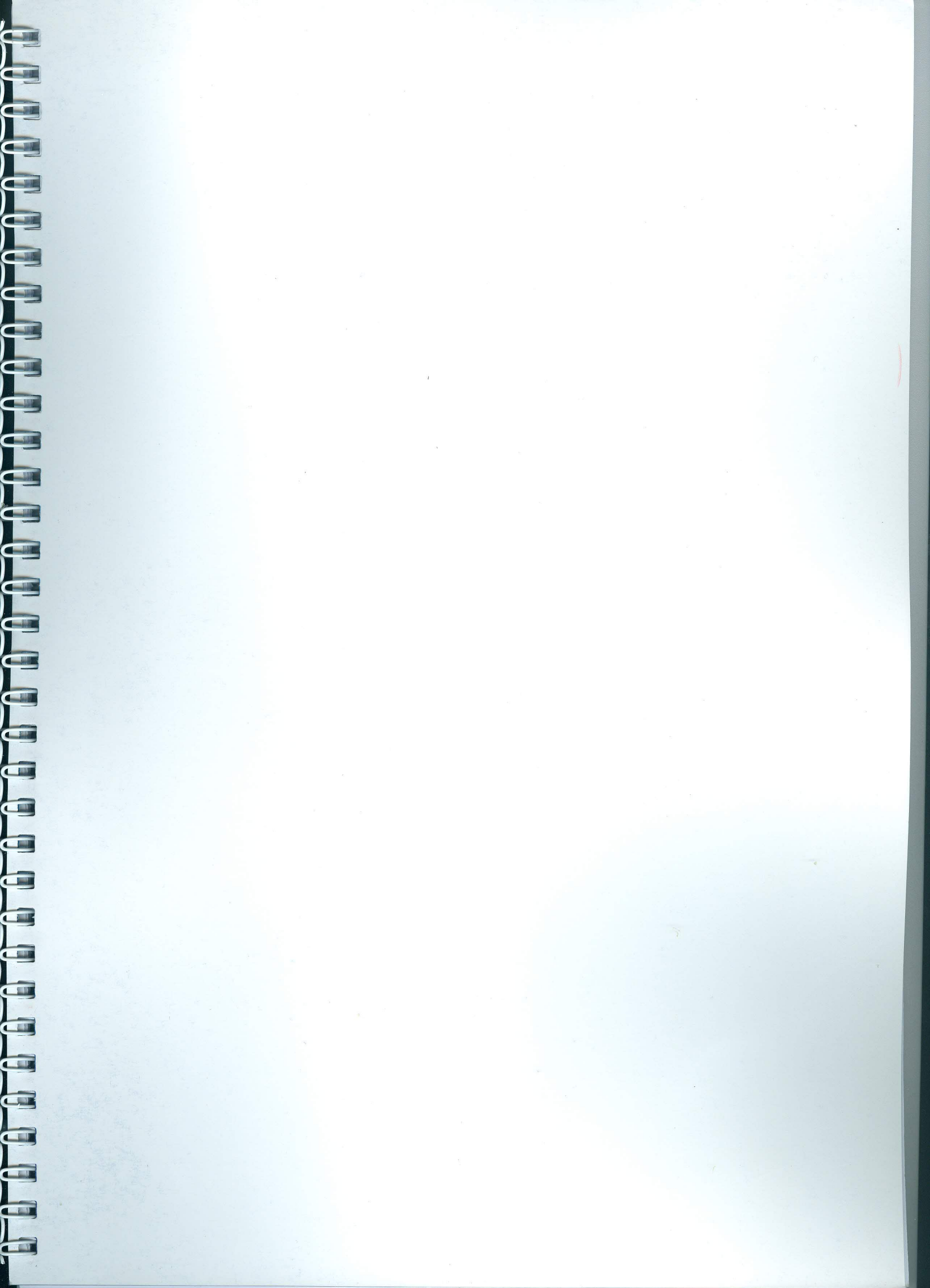


Trần Ngọc Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2013

Đỗ Thị Tuyết Chinh
Phụ trách tài chính - kế toán

Nguyễn Thị Hiền
Người lập biểu



Văn phòng Hà Nội

Tầng 12A, Tòa nhà Vinaconex
34 Láng Hạ, Quận Đống Đa
Hà Nội, Việt Nam
Tel : +84 4 6288 3568
Fax: +84 4 6288 5678

www.deloitte.com/vn

© 2013 Deloitte Vietnam

Văn phòng Thành phố Hồ Chí Minh

Tầng 18, Tòa nhà Times Square,
22-36 Nguyễn Huệ, Quận 1
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel : +848 3910 0751
Fax: +848 3910 0750

