



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

Báo cáo tài chính

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

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 27

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

Thông tin khái quát

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

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

Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2012: 60.000.000.000 đồng

Trụ sở chính

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

Ngành nghề kinh doanh chính

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 115 người, trong đó nhân viên quản lý là 22 người.

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

Hội đồng quản trị

- | | | |
|-------------------------|----------|------------------------------|
| • Ông Trần Tiến Dũng | Chủ tịch | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011 |
| • Ông Thiệu Quang Quyền | Ủy viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011 |
| • Ông Ngô Văn Sướng | Ủy viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011 |
| • Ông Lê Đình Giá | Ủy viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011 |
| • Ông Doãn Tô Hoài | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2011 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|------------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Trần Văn Long | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 14/06/2011 |
| • Ông Đinh Nho Mạnh | Ủy viên | Bổ nhiệm lại ngày 14/06/2011 |
| • Bà Ngô Thị Kim Phụng | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 14/06/2011 |

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|-----------------------|-------------------|---|
| • Ông Doãn Tô Hoài | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 23/4/2011 |
| • Ông Ngô Ngọc Bình | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 25/7/2012 |
| • Ông Đoàn Vũ Tiến | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 01/09/2008
Miễn nhiệm ngày 24/7/2012 |
| • Bà Lê Thị Thu Hương | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 15/7/2012 |

Kiểm toán độc lập

Các Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính 217. Nguyễn Văn Linh, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 511.3655886; Fax: (84) 511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dnng.vnn.vn).

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

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

Trang 3



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN QUỐC TẾ CỦA POLARIS INTERNATIONAL

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

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh
47-49 Hoàng Sa (Tầng 5 Tòa nhà Hoàng Đan)
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 243/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 03 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2012, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2012, 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 cùng ngày được lập ngày 18/03/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 5 đến trang 27. Các Báo cáo tài chính này được lập theo Chế độ kế toán Việt Nam

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

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

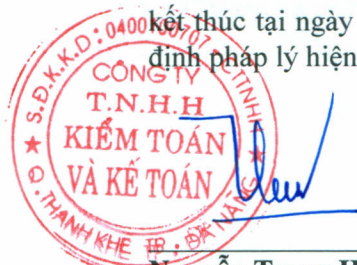
Cơ sở đưa ra ý kiến

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Như trình bày tại mục (*) Thuyết minh số 12, Dự án Siêu thị và cao ốc văn phòng đã tạm dừng thi công từ đầu năm 2012, tuy nhiên lãi vay phát sinh trong năm của dự án này là 5.410.839.458 đồng vẫn tiếp tục vốn hóa vào giá trị công trình là chưa phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Nếu thực hiện đúng quy định thì chi phí lãi vay phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ tăng thêm với số tiền 5.410.839.458 đồng. Đồng thời các khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" và "Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ cùng giảm đi một lượng tương ứng.

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu, ngoại trừ sự ảnh hưởng của vấn đề nêu trên thì các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2012 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2012, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý hiện hành có liên quan về lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Trọng Hiếu
Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số 0391/KTV

Lê Vinh Hà
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số 1216/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu số B 01 - DN

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		28.416.008.609	36.335.814.444
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.342.238.630	1.894.319.176
1. Tiền	111	5	1.342.238.630	1.894.319.176
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		19.601.836.203	24.476.514.328
1. Phải thu khách hàng	131		11.189.733.496	13.399.667.224
2. Trả trước cho người bán	132		8.062.724.779	9.997.608.457
3. Các khoản phải thu khác	135	6	623.419.529	1.217.562.458
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(274.041.601)	(138.323.811)
IV. Hàng tồn kho	140		3.418.016.096	4.103.156.971
1. Hàng tồn kho	141	7	3.418.016.096	4.103.156.971
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.053.917.680	5.861.823.969
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	414.278.555	216.508.462
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.948.965.022
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	3.639.639.125	2.696.350.485
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		102.388.832.179	99.498.197.002
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		102.050.705.891	99.235.270.415
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	33.910.414.282	36.953.643.207
- Nguyên giá	222		45.641.877.254	45.338.612.424
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.731.462.972)	(8.384.969.217)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	54.034.375	67.223.275
- Nguyên giá	228		101.889.050	101.889.050
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(47.854.675)	(34.665.775)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	68.086.257.234	62.214.403.933
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		338.126.288	262.926.587
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	338.126.288	262.926.587
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		130.804.840.788	135.834.011.446

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		70.331.046.716	73.735.763.541
I. Nợ ngắn hạn	310		43.824.659.909	40.423.837.441
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	14	21.933.044.241	17.863.768.451
2. Phải trả người bán	312		5.590.930.605	11.162.266.544
3. Người mua trả tiền trước	313		1.185.888.940	3.716.597.165
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	3.774.800.121	1.798.326.755
5. Phải trả người lao động	315		641.486.628	244.964.301
6. Chi phí phải trả	316	16	2.586.070.284	2.662.713.293
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	17	8.112.439.090	2.975.200.932
II. Nợ dài hạn	330		26.506.386.807	33.311.926.100
1. Vay và nợ dài hạn	334	18	26.446.386.807	33.311.926.100
2. Doanh thu chưa thực hiện	338		60.000.000	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		60.473.794.072	62.098.247.905
I. Vốn chủ sở hữu	410		60.473.794.072	62.098.247.905
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	19	60.000.000.000	60.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417	19	1.969.709.414	1.969.709.414
3. Quỹ dự phòng tài chính	418	19	2.104.184.695	2.104.184.695
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	19	-	282.523.064
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	19	(3.600.100.037)	(2.258.169.268)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		130.804.840.788	135.834.011.446

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	31/12/2012	31/12/2011
Ngoại tệ các loại (USD)	554,61	1.490,97


Tổng Giám đốc

Doãn Tô Hoài

Huế, ngày 18 tháng 03 năm 2013

Kế toán trưởng

Lê Thị Thu Hương

Người lập biểu

Lê Thanh Tùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	20	55.726.269.319	46.055.850.973
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	20	55.726.269.319	46.055.850.973
4. Giá vốn hàng bán	11	21	43.991.140.954	40.309.638.607
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>11.735.128.365</u>	<u>5.746.212.366</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	54.727.186	1.124.032.187
7. Chi phí tài chính	22	23	3.938.252.023	3.514.783.190
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.913.347.870	3.511.559.370
8. Chi phí bán hàng	24		1.882.917.766	1.576.973.165
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.033.686.231	5.491.086.755
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(65.000.469)</u>	<u>(3.712.598.557)</u>
11. Thu nhập khác	31	24	713.592.291	41.020.053
12. Chi phí khác	32	25	298.565.331	98.650.031
13. Lợi nhuận khác	40		<u>415.026.960</u>	<u>(57.629.978)</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	26	<u>350.026.491</u>	<u>(3.770.228.535)</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	1.691.957.260	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	26	<u>(1.341.930.769)</u>	<u>(3.770.228.535)</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	(224)	(628)

Tổng Giám đốc



Đoãn Tô Hoài

Huế, ngày 18 tháng 03 năm 2013

Kế toán trưởng

Lê Thị Thu Hương

Người lập biểu

Lê Thanh Tùng

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	60.056.239.975	41.018.191.331
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(42.072.414.771)	(23.174.393.652)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(5.224.184.630)	(5.596.674.921)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(3.936.491.117)	(3.417.679.359)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(39.721.224)	(716.300.792)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	6.245.671.846	2.456.932.757
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(11.285.771.646)	(9.049.352.991)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.743.328.433	1.520.722.373
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(1.529.872.662)	(25.896.208.375)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	-	6.100.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	54.638.863	1.509.524.287
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.475.233.799)	(24.380.584.088)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	23.583.117.963	18.605.041.196
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(26.379.381.466)	(8.919.879.365)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(24.000.000)	(7.176.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.820.263.503)	2.509.161.831
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(552.168.869)	(20.350.699.884)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.894.319.176	22.240.385.885
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	88.323	4.633.175
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.342.238.630	1.894.319.176

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Doãn Tô Hoài

Lê Thị Thu Hương

Lê Thanh Tùng

Huế, ngày 18 tháng 03 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. Đặc điểm hoạt động

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

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

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

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

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

3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

Hình thức kế toán: Nhật ký chung.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.2 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

4.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

4.4 Hàng tồn kho

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

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

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

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

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

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính.

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

4.6 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Các tài sản cố định vô hình khác

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

Khấu hao của tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Tỷ lệ khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm	5 – 10

4.7 Chi phí trả trước dài hạn

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

4.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

4.9 Chi phí đi vay

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

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

4.10 Phân phối lợi nhuận thuần

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

4.11 Ghi nhận doanh thu

- Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo hai trường hợp:
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành.
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
- ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
- ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

- Thuế Giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế, khách sạn, nhà hàng, sản xuất bê tông thương phẩm,...
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất 25%. Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2012 theo hướng dẫn của Thông tư 140/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 21/8/2012.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.14 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.15 Các bên liên quan

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

5. Tiền

		31/12/2012		31/12/2011
	Ngoại tệ	VND	Ngoại tệ	VND
- Tiền mặt tại quỹ		53.908.315		149.900.540
+ VND		53.762.519		148.359.268
+ USD	7,00 #	145.796	74,00 #	1.541.272
- Tiền gửi ngân hàng		1.288.330.315		1.744.418.636
+ VND		1.276.924.694		1.714.905.985
+ USD	547,61 #	11.405.621	1.416,97 #	29.512.651
Cộng		<u>1.342.238.630</u>		<u>1.894.319.176</u>

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Thuế GTGT được khấu trừ chưa kê khai	48.567.085	79.524.526
Bảo hiểm xã hội, thuế TNCN phải thu của CBCNV	35.000.246	42.185.207
Phải thu các nhà thầu theo kết quả kiểm toán	144.375.195	144.375.195
Phải thu khác	395.477.003	951.477.530
- Tổng công ty Viwaseen	-	323.238.889
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An Viwaseen	146.276.678	146.276.678
- Phải thu khác	249.200.325	481.961.963
Cộng	<u>623.419.529</u>	<u>1.217.562.458</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Hàng tồn kho

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.363.316.512	1.646.489.973
Công cụ, dụng cụ	58.897.648	21.736.645
Chi phí SX, KD dở dang	1.953.344.900	2.387.336.398
Hàng hóa	42.457.036	47.593.955
Cộng	3.418.016.096	4.103.156.971

8. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Chi phí chờ phân bổ	414.278.555	216.508.462
- Văn phòng	269.237.336	48.160.304
- Khách sạn Heritage	145.041.219	168.348.158
Cộng	414.278.555	216.508.462

9. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tạm ứng	3.639.159.125	2.695.870.485
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	480.000	480.000
Cộng	3.639.639.125	2.696.350.485

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	T.bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	15.797.758.210	22.513.303.584	6.644.002.498	383.548.132	45.338.612.424
Mua sắm trong năm	-	25.520.000	-	-	25.520.000
Tăng khác	1.079.376.269	-	-	-	1.079.376.269
Giảm khác	-	548.878.487	252.752.952	-	801.631.439
Số cuối năm	16.877.134.479	21.989.945.097	6.391.249.546	383.548.132	45.641.877.254
Khấu hao					
Số đầu năm	2.384.996.459	4.662.805.700	1.025.209.938	311.957.120	8.384.969.217
Khấu hao trong năm	511.742.166	1.622.960.482	1.230.663.924	31.148.053	3.396.514.625
Tăng khác	76.904.089	-	-	-	76.904.089
Giảm khác	-	86.905.755	40.019.204	-	126.924.959
Số cuối năm	2.896.738.625	6.198.860.427	2.215.854.658	343.105.173	11.731.462.972
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	13.412.761.751	17.850.497.884	5.618.792.560	71.591.012	36.953.643.207
Số cuối năm	13.980.395.854	15.791.084.670	4.175.394.888	40.442.959	33.910.414.282

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2012: 33.102.165.888 đồng.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2012: 185.838.055 đồng.

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Phần mềm Website VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	71.889.050	30.000.000	101.889.050
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	71.889.050	30.000.000	101.889.050
Khấu hao			
Số đầu năm	22.165.775	12.500.000	34.665.775
Khấu hao trong năm	7.188.900	6.000.000	13.188.900
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	29.354.675	18.500.000	47.854.675
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	49.723.275	17.500.000	67.223.275
Số cuối năm	42.534.375	11.500.000	54.034.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Dự án Siêu thị và cao ốc văn phòng (*)	64.685.239.311	59.237.816.854
Dự án trung tâm thi đấu thể dục thể thao	1.766.443.917	1.766.443.917
Dự án trạm trộn bê tông Hương Thủy	-	284.610.989
Dự án khu Massage - Khách sạn Heritage	424.746.521	424.746.521
Dự án khai thác mỏ đá	706.456.378	500.785.652
Nhà tập kết và sửa chữa xe máy	503.371.107	-
Cộng	68.086.257.234	62.214.403.933

(*) Dự án Siêu thị và cao ốc văn phòng đã tạm dừng thi công từ đầu năm 2012. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm của dự án bao gồm: lãi vay dự án 5.410.839.458 đồng, chi phí khác 36.582.999 đồng.

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

13. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	338.126.288	262.926.587
- Văn phòng Công ty	265.776.649	142.252.434
- Khách sạn Heritage	57.488.283	82.023.519
- Chi nhánh Xây lắp số 1	14.861.356	38.650.634
Cộng	338.126.288	262.926.587

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Vay ngắn hạn (NH TMCP Công thương Việt Nam-CN Huế)	12.608.472.697	8.346.316.400
Vay dài hạn đến hạn trả	9.324.571.544	9.517.452.051
- Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí - CN Đà Nẵng	3.100.000.000	2.459.032.250
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Huế	4.515.000.001	3.943.000.001
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Huế	800.000.000	800.000.000
- Ngân hàng NN & PTNT Tỉnh Thừa Thiên Huế	909.571.543	2.315.419.800
Cộng	21.933.044.241	17.863.768.451

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.765.758.316	398.051.586
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.862.085.145	501.828.157
Thuế thu nhập cá nhân	145.956.660	337.110.741
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.000.000	561.336.271
Cộng	3.774.800.121	1.798.326.755

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

16. Chi phí phải trả

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Chi phí lãi vay	70.736.764	93.880.011
Chi phí điện nước, văn phòng phẩm	35.236.905	64.057.272
Tiền thuê đất	807.933.227	713.918.077
Chi phí trích trước cho các dự án	1.571.137.933	1.571.137.933
Chi phí mua bê tông Dinco	-	149.220.000
Chi phí thù lao HĐQT & BKS	-	70.500.000
Chi phí tư vấn giám sát Dự án trạm trộn bê tông	98.865.455	-
Chi phí cấp ủy	2.160.000	-
Cộng	2.586.070.284	2.662.713.293

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Kinh phí công đoàn	96.903.938	94.959.589
BHXXH, BHYT, BHTN	613.683.013	503.347.334
Cổ tức phải trả	258.495	170.080.717
Thù lao Hội đồng quản trị	76.500.000	-
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí (lãi vay phải trả)	7.149.752.044	1.988.912.586
Phải trả khác	175.341.600	217.900.706
Cộng	8.112.439.090	2.975.200.932

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Ngân hàng NN & PTNT Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	909.571.543
Tổng C/ty Tài chính cổ phần Dầu khí - CN Đà Nẵng(1)	21.716.485.432	22.357.453.182
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Huế (2)	2.629.901.375	7.144.901.375
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Huế (3)	2.100.000.000	2.900.000.000
Cộng	26.446.386.807	33.311.926.100

- (1) Vay Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng (PVFC) theo hợp đồng tín dụng ngày 25/5/2009 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Siêu thị và Cao ốc văn phòng tại số 2 Nguyễn Tri Phương, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo đó, thời hạn vay của hợp đồng là 140 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được xác định bằng LSHĐ vốn cá nhân 12 tháng bằng VNĐ của PVFC (Loại trả lãi cuối kỳ) + margin cho vay 0,22%/tháng, nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của PVFC tại đầu mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (2) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Huế theo hợp đồng tín dụng số 119.10.501.450725.TD ngày 08/06/2010 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trạm trộn bê tông. Thời hạn vay của hợp đồng là 48 tháng, lãi suất được xác định theo khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân của Ngân hàng. Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (3) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Huế theo hợp đồng tín dụng số 11130099/HĐTD JICA III ngày 10/05/2011 để đầu tư mua sắm 4 xe chuyển trộn Bê tông công suất 9m³. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ trả lãi sau (+) biên độ 5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh 1 tháng một lần tính từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất tại thời điểm điều chỉnh không thấp hơn sản lãi suất các chương trình tín dụng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Chi nhánh thông báo tại thời điểm đó. Tài sản đảm bảo khoản vay là tài sản hình thành từ vốn vay.

19. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LN sau thuế chưa phân phối VND
Số dư tại 01/01/2011	60.000.000.000	1.457.235.339	1.591.710.620	282.523.054	10.249.481.492
Tăng trong năm	-	512.474.075	512.474.075	-	(3.770.228.535)
Giảm trong năm	-	-	-	-	8.737.422.225
Số dư tại 31/12/2011	60.000.000.000	1.969.709.414	2.104.184.695	282.523.054	(2.258.169.268)
Số dư tại 01/01/2012	60.000.000.000	1.969.709.414	2.104.184.695	282.523.054	(2.258.169.268)
Tăng trong năm	-	-	-	-	(1.341.930.769)
Giảm trong năm	-	-	-	282.523.054	-
Số dư tại 31/12/2012	60.000.000.000	1.969.709.414	2.104.184.695	-	(3.600.100.037)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Cổ phiếu

	31/12/2012 Cổ phiếu	31/12/2011 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu thường	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu thường	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	(2.258.169.268)	10.249.481.492
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	(1.341.930.769)	(3.770.228.535)
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	8.737.422.225
- Quỹ đầu tư phát triển	-	512.474.075
- Quỹ dự phòng tài chính	-	512.474.075
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	512.474.075
- Chia cổ tức	-	7.200.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(3.600.100.037)	(2.258.169.268)

20. Doanh thu

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng doanh thu	55.726.269.319	46.055.850.973
+ Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	11.008.089.955	-
+ Doanh thu khách sạn, nhà hàng	3.739.676.006	4.796.043.322
+ Doanh thu từ hoạt động xây lắp	14.572.134.544	9.564.001.646
+ Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông	25.660.168.814	31.695.806.005
+ Doanh thu khác	746.200.000	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	55.726.269.319	46.055.850.973

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

21. Giá vốn hàng bán

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn hoạt động kinh BĐS	3.288.884.093	-
Giá vốn dịch vụ khách sạn, nhà hàng	3.881.437.196	4.536.937.366
Giá vốn hoạt động xây lắp	12.531.475.785	8.557.962.155
Giá vốn hoạt động sản xuất bê tông	24.078.974.595	27.214.739.086
Giá vốn khác	210.369.285	-
Cộng	43.991.140.954	40.309.638.607

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	54.638.863	1.114.499.894
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	4.899.118
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ	88.323	4.633.175
Cộng	54.727.186	1.124.032.187

23. Chi phí tài chính

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền vay	3.913.347.870	3.511.559.370
Chi phí tài chính khác	24.904.153	3.223.820
Cộng	3.938.252.023	3.514.783.190

24. Thu nhập khác

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	-	6.100.000
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	214.123.064	-
Bảo hiểm bồi thường	50.000.000	-
Thu nhập khác	449.469.227	34.920.053
Cộng	713.592.291	41.020.053

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

25. Chi phí khác

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi lại tiền đền bù GPMB đã nhận thừa kỳ trước	-	13.966.000
Phạt hành chính	221.686.630	16.090.000
Xử lý vật tư, hàng hóa thiếu khi kiểm kê	19.631.651	68.594.031
Chi phí khác	57.247.050	-
Cộng	298.565.331	98.650.031

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

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	350.026.491	(3.770.228.535)
- Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(6.417.802.550)	(3.770.228.535)
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	6.767.829.041	-
Các khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế	661.517.350	308.384.189
- Điều chỉnh tăng (chi phí không được trừ)	661.605.673	313.017.364
- Điều chỉnh giảm (lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện)	88.323	4.633.175
Tổng thu nhập chịu thuế	1.011.543.841	(3.457.211.171)
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(5.756.285.200)	(3.457.211.171)
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động KD bất động sản	6.767.829.041	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.691.957.260	-
- Thuế TNDN hoạt động sản xuất kinh doanh	-	-
- Thuế TNDN của hoạt động KD bất động sản	1.691.957.260	-
Thuế TNDN được miễn giảm theo TT 140/2012/TT-BTC	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.691.957.260	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(1.341.930.769)	(3.770.228.535)

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.341.930.769)	(3.770.228.535)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	(1.341.930.769)	(3.770.228.535)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.000.000	6.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(224)	(628)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

28. Công cụ tài chính

a. Quản lý rủi ro vốn

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

b. Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Quản lý rủi ro về lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

Quản lý rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

31/12/2011	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Các khoản vay và nợ	17.863.768.451	33.311.926.100	51.175.694.551
Trái phiếu chuyển đổi			
Phải trả người bán	11.162.266.544	-	11.162.266.544
Chi phí phải trả	2.662.713.293	-	2.662.713.293
Phải trả khác	2.376.894.009	-	2.376.894.009
Cộng	34.065.642.297	33.311.926.100	67.377.568.397

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

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

Đơn vị tính: VND

31/12/2012	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.342.238.630	-	1.342.238.630
Phải thu khách hàng	11.124.765.996	-	11.124.765.996
Phải thu khác	425.166.987	-	425.166.987
TS tài chính khác (ký quỹ, ký cược)	480.000	-	480.000
Cộng	12.892.171.613	-	12.892.171.613

31/12/2011	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.894.319.176	-	1.894.319.176
Phải thu khách hàng	13.399.667.224	-	13.399.667.224
Phải thu khác	957.528.914	-	957.528.914
TS tài chính khác (ký quỹ, ký cược)	480.000	-	480.000
Cộng	16.251.995.314	-	16.251.995.314

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

29. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.948.961.585	31.030.321.186
Chi phí nhân công	6.332.046.241	8.645.729.895
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.409.703.525	2.834.390.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.058.950.416	4.919.182.540
Chi phí khác bằng tiền	3.997.061.480	1.840.515.990
Cộng	51.746.723.247	49.270.140.061

30. Báo cáo bộ phận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

a. Thông tin các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư và XD Trường An - Viwaseen	Chung công ty đầu tư
Công ty CP Viwaseen 6	Chung công ty đầu tư
Tổng Công ty Viwaseen	Công ty đầu tư
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí	Công ty đầu tư
Công ty CP phát triển nhân lực TM & DV Viwaseen	Chung công ty đầu tư

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

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí		
- Lãi vay phát sinh	5.410.839.458	3.053.665.845
- Thanh toán lãi vay	250.000.000	1.064.753.259
- Tiền vay nhận được	-	808.098.424
- Trả nợ gốc vay	640.967.750	500.000.000
Công ty CP Đầu tư và XD Trường An - Viwaseen		
- Mua hàng	-	5.562.082.218
Công ty CP phát triển nhân lực TM & DV Viwaseen		
- Mua hàng	-	5.580.000.000
Tổng Công ty Viwaseen		
- Lãi ủy thác vay	-	259.350.000

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Công ty CP Đầu tư và XD Trường An - Viwaseen		
- Trả trước cho người bán	1.209.073.197	1.209.073.197
- Phải thu khác	146.276.678	146.276.678
Công ty CP Viwaseen 6		
- Trả trước cho người bán	2.359.272.422	2.359.272.422
Tổng Công ty Viwaseen		
- Phải thu khác	-	323.238.889
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí		
- Phải trả về nợ gốc vay	24.816.485.432	24.816.485.432
- Phải trả về nợ lãi vay	7.149.752.044	1.988.912.586

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

33. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 đã được kiểm toán bởi AAC.

Tổng Giám đốc




Doãn Tô Hoài

Huế, ngày 18 tháng 03 năm 2013

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Hương

Người lập biểu



Lê Thanh Tùng