



# Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics

*Các báo cáo tài chính*

*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*

CÔNG  
CỐ P  
T B  
VIETR

C  
C  
BẤT  
VIE  
T B

# Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3-4
Bảng cân đối kế toán	5-6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8-9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10-21

# Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 25 tháng 9 năm 2009, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Điều chỉnh sau:

<u>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
0102042441 – Đăng ký lần đầu	Ngày 25 tháng 9 năm 2009
0104185958 – Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 10 tháng 6 năm 2011
0104185958 – Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 18 tháng 7 năm 2011
0104185958 – Đăng ký thay đổi lần thứ 3	Ngày 26 tháng 7 năm 2011
0104185958 – Đăng ký thay đổi lần thứ 4	Ngày 1 tháng 12 năm 2011
0104185958 – Đăng ký thay đổi lần thứ 5	Ngày 7 tháng 6 năm 2012

Hoạt động chính của Công ty bao gồm: hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; hoạt động của các cơ sở thể thao; quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá); dịch vụ tắm hơi (không bao gồm day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền), massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao); nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); kinh doanh bất động sản; và kinh doanh xoa bóp (massage, tắm quất) (không bao gồm day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền).

Công ty có trụ sở chính tại Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 12 năm 2012
Ông Đỗ Tuấn Anh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 12 năm 2012
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 12 năm 2012
Ông Lê Ngọc Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2011
Ông Hoàng Huy Trung	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 9 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2011

### BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2012
Ông Vũ Tuấn Long	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2012
Bà Vũ Thị Mỹ Hạnh	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2011

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Tuấn Long.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Doanh nghiệp KTC là Công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.



Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

## CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc các báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Thị Mỹ Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: KTC-RBI/HAN /13/R015/Viland/Audit/V

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics được trình bày từ trang 5 đến trang 21 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc với Báo cáo Tài chính*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán nhằm đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu.

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

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

**Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, và 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 và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

*KTC Assurance & Business Advisors*

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Doanh nghiệp KTC



PHẦN DUY HƯNG  
Giám đốc điều hành  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: 0801/KTV

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 10 tháng 3 năm 2013

Đỗ Thùy Linh  
Kiểm toán viên phụ trách  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: 0947/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31.12.2012	31.12.2011
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.983.407.139.094</b>	<b>1.760.266.304.440</b>
<i>110</i>	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>4</i>	<i>1.041.634.518</i>	<i>176.960.019.755</i>
111	1. Tiền		1.041.634.518	460.019.755
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	176.500.000.000
<i>120</i>	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>5</i>	<i>186.000.000.000</i>	<i>-</i>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		186.000.000.000	-
<i>130</i>	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<i>262.576.422.278</i>	<i>1.589.416.667</i>
132	1. Trả trước cho người bán	6	45.142.711.170	50.000.000
135	2. Các khoản phải thu khác	7	217.433.711.108	1.539.416.667
<i>150</i>	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<i>1.533.789.082.298</i>	<i>1.581.716.868.018</i>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		12.689.082.298	12.616.868.018
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	8	1.521.100.000.000	1.569.100.000.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>336.101.384.264</b>	<b>254.761.114.515</b>
<i>220</i>	<i>I. Tài sản cố định</i>		<i>262.468.330.795</i>	<i>145.980.004.785</i>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	15.808.164	24.691.308
222	Nguyên giá		26.649.420	26.649.420
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.841.256)	(1.958.112)
230	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	262.452.522.631	145.955.313.477
<i>260</i>	<i>II. Tài sản dài hạn khác</i>		<i>73.633.053.469</i>	<i>108.781.109.730</i>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	65.979.725.638	105.648.151.402
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	21.3	7.653.327.831	3.132.958.328
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.319.508.523.358</b>	<b>2.015.027.418.955</b>

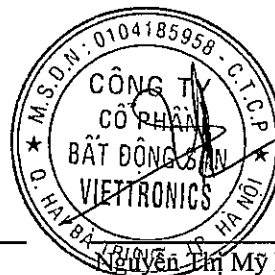
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31.12.2012	31.12.2011
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.385.767.842.403</b>	<b>1.875.067.922.227</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.517.842.403</b>	<b>817.922.227</b>
314	1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.517.842.403	817.922.227
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.384.250.000.000</b>	<b>1.874.250.000.000</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	13	684.250.000.000	174.250.000.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	14	1.700.000.000.000	1.700.000.000.000
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>(66.259.319.045)</b>	<b>139.959.496.728</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	16.1	<b>(66.259.319.045)</b>	<b>139.959.496.728</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	16.1, 16.2	300.000.000.000	300.000.000.000
420	2. Lỗ lũy kế		(366.259.319.045)	(160.040.503.272)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.319.508.523.358</b>	<b>2.015.027.418.955</b>

Nguyễn Thị Hương Trà  
Người lập biểu

Vũ Thị Mỹ Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2013



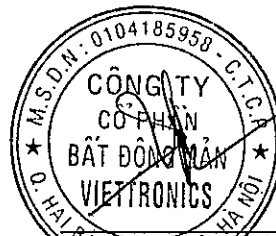
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	2012	2011
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		-	-
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	17	168.179.791.168	28.057.553.361
22	7. Chi phí tài chính	18	(372.111.111.116)	(187.604.927.007)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(345.666.666.668)	(174.250.000.000)
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	(547.933.769)	(502.047.307)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(204.479.253.717)	(160.049.420.953)
31	11. Thu nhập khác		-	363
32	12. Chi phí khác	19	(223.336.653)	-
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		(223.336.653)	363
50	14. Tổng lỗ trước thuế	21.2	(204.702.590.370)	(160.049.420.590)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.1, 21.2	(6.036.594.906)	(3.132.958.328)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	21.3	4.520.369.503	3.132.958.328
60	17. Lỗ sau thuế TNDN		(206.218.815.773)	(160.049.420.590)

Nguyễn Thị Hương Trà  
Người lập biểu

Vũ Thị Mỹ Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Hạnh  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2013

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	2012	2011
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lỗ trước thuế</b>		<b>(204.702.590.370)</b>	<b>(160.049.420.590)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định	9	8.883.144	1.958.112
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		-	(28.057.553.361)
06	Chi phí lãi vay	18	345.666.666.668	174.250.000.000
08	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>140.972.959.442</b>	<b>(13.855.015.839)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(272.918.676.293)	(1.579.100.945.478)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		49.986.625.580	29.360.333
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		39.668.425.764	(105.648.151.402)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.308.664.730)	(2.347.635.540)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(47.599.330.237)</b>	<b>(1.700.922.387.926)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.805.000)	(115.731.962.897)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(186.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		48.000.000.000	26.563.969.994
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.683.750.000	-
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(128.319.055.000)</b>	<b>(89.167.992.903)</b>

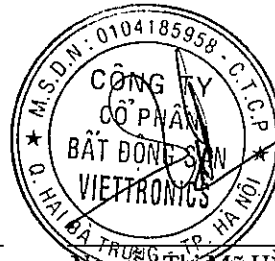
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	2012	2011
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	256.950.000.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	1.700.000.000.000
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	1.956.950.000.000
50	Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(175.918.385.237)	166.859.619.171
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	176.960.019.755	10.100.400.584
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.041.634.518	176.960.019.755

Nguyễn Thị Hương Trà  
Người lập biểu

Vũ Thị Mỹ Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 25 tháng 9 năm 2009, và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Điều chỉnh sau:

<u>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
0102042441 – Đăng ký lần đầu	Ngày 25 tháng 9 năm 2009
0104185958 – Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 10 tháng 6 năm 2011
0104185958 – Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 18 tháng 7 năm 2011
0104185958 – Đăng ký thay đổi lần thứ 3	Ngày 26 tháng 7 năm 2011
0104185958 – Đăng ký thay đổi lần thứ 4	Ngày 1 tháng 12 năm 2011
0104185958 – Đăng ký thay đổi lần thứ 5	Ngày 7 tháng 6 năm 2012

Hoạt động chính của Công ty bao gồm: hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; hoạt động của các cơ sở thể thao; quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá); dịch vụ tắm hơi (không bao gồm day ấn huyết và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền), massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao); nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); kinh doanh bất động sản; và kinh doanh xoa bóp (massage, tắm quất) (không bao gồm day ấn huyết và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền).

Công ty có trụ sở chính tại Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)**

Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VNĐ).

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá ba tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.3 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Thiết bị, dụng cụ quản lý

3 năm

**3.4 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- ▶ chi phí phát hành trái phiếu;
- ▶ công cụ dụng cụ giá trị lớn xuất dùng cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

**3.6 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.

**3.7 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

**3.8 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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 lập báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.8 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 bảo đảm 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. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Tiền gửi ngân hàng	1.041.634.518	460.019.755
Tiền gửi có kỳ hạn	-	176.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.041.634.518</u></b>	<b><u>176.960.019.755</u></b>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN KHÁC**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Cho vay các cá nhân	186.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>186.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

Các khoản cho vay cá nhân có thời hạn dưới một năm với lãi suất 13% / năm.

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Trả trước cho người bán	45.142.711.170	50.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.142.711.170</u></b>	<b><u>50.000.000</u></b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Lãi vay phải thu từ cho vay cá nhân	12.042.166.664	-
Lãi vay phải thu từ đặt cọc thực hiện hợp đồng	205.391.544.444	-
Lãi vay phải thu từ tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	-	1.539.416.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>217.433.711.108</u></b>	<b><u>1.539.416.667</u></b>

**8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Đặt cọc dự án cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Ecocons Hà Nội ("Ecocons")	1.521.100.000.000	1.569.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.521.100.000.000</u></b>	<b><u>1.569.100.000.000</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>		
31.12.2011	26.649.420	26.649.420
31.12.2012	<u>26.649.420</u>	<u>26.649.420</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>		
31.12.2011	1.958.112	1.958.112
Khấu hao trong năm	8.883.144	8.883.144
31.12.2012	<u>10.841.256</u>	<u>10.841.256</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
31.12.2011	24.691.308	24.691.308
31.12.2012	<u>15.808.164</u>	<u>15.808.164</u>

**10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Chi phí di dời, giải phóng mặt bằng	138.000.000.000	138.000.000.000
Chi phí tư vấn thiết kế, giám sát, khảo sát	8.257.023.685	7.615.052.421
Chi phí quản lý dự án	546.010.056	340.261.056
Chi phí lãi vay được vốn hóa	115.649.488.890	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>262.452.522.631</b></u>	<u><b>145.955.313.477</b></u>

Đây là chi phí xây dựng cơ bản dở dang của công trình đầu tư xây dựng tổ hợp văn phòng cho thuê, dịch vụ thương mại, căn hộ và trường mầm non số 56 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội.

**11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 115.649.488.890 VNĐ (2011: 0 VNĐ). Thời điểm bắt đầu vốn hóa được xác định vào tháng 9 năm 2012, sau khi Công ty chính thức nhận được quyết định cấp phép đầu tư dự án xây dựng tổ hợp văn phòng cho thuê, dịch vụ thương mại, căn hộ và trường mầm non số 56 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng dự án trên. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi và phí tư vấn phát hành trái phiếu sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhân rồi.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Phí phát hành trái phiếu 3 năm	65.978.406.321	105.645.072.993
Công cụ, dụng cụ giá trị lớn xuất dùng cho hoạt động sản xuất kinh doanh	1.319.317	3.078.409
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>65.979.725.638</b></u>	<u><b>105.648.151.402</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Lãi trái phiếu phải trả dài hạn	684.250.000.000	174.250.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>684.250.000.000</u></b>	<b><u>174.250.000.000</u></b>

**14. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Trái phiếu phát hành	1.700.000.000.000	1.700.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.700.000.000.000</u></b>	<b><u>1.700.000.000.000</u></b>

*Trong đó:*

<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	-	-
<i>Nợ dài hạn</i>	1.700.000.000.000	1.700.000.000.000

Đây là khoản phát sinh theo hợp đồng đặt mua trái phiếu với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank") ký ngày 31 tháng 8 năm 2011. Chi tiết của hợp đồng trái phiếu như sau:

Ngày phát hành:	31 tháng 8 năm 2011
Ngày đáo hạn:	31 tháng 8 năm 2014
Số lượng trái phiếu:	1.700 với mệnh giá 1.000.000.000VNĐ/trái phiếu
Lãi suất:	Lãi suất 30%/năm cho hai năm đầu; lãi suất tiết kiệm 12 tháng cộng biên độ 8% cho các kỳ tiếp theo.
Tài sản bảo đảm:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Dự án đầu tư Tổ hợp Văn phòng cho thuê, dịch vụ thương mại, căn hộ, và trường mầm non tại 56 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội và các quyền triển khai, đầu tư, thực hiện và quyết định đối với dự án; và</li> <li>▶ 24.900.000 cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Dự án TechcomDeveloper tại Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics.</li> </ul>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 21.2)	1.516.225.403	788.295.227
Thuế thu nhập cá nhân	1.617.000	29.627.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.517.842.403</u></b>	<b><u>817.922.227</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**16.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp	Lỗ lũy kế	Đơn vị tính: VNĐ Tổng cộng
<b>2011</b>			
31.12.2010	43.050.000.000	8.917.318	43.058.917.318
- Tăng vốn	256.950.000.000	-	256.950.000.000
- Lỗ trong năm		(160.049.420.590)	(160.049.420.590)
31.12.2011	<u>300.000.000.000</u>	<u>(160.040.503.272)</u>	<u>139.959.496.728</u>
<b>2012</b>			
31.12.2011	300.000.000.000	(160.040.503.272)	139.959.496.728
- Lỗ trong năm	-	(206.218.815.773)	(206.218.815.773)
31.12.2012	<u>300.000.000.000</u>	<u>(366.259.319.045)</u>	<u>(66.259.319.045)</u>

**16.2 Vốn điều lệ**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	2012	2011
Số tiền theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	300.000.000.000	300.000.000.000
Vốn điều lệ đã góp	300.000.000.000	300.000.000.000
Vốn điều lệ chưa góp	-	-

**17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	2012	2011
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	168.179.791.168	28.057.553.361
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>168.179.791.168</u>	<u>28.057.553.361</u>

**18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	2012	2011
Chi phí lãi vay	345.666.666.668	174.250.000.000
Phân bổ phí phát hành trái phiếu 3 năm	26.444.444.448	13.354.927.007
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>372.111.111.116</u>	<u>187.604.927.007</u>

**19. CHI PHÍ KHÁC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	2012	2011
Phạt chậm nộp thuế	223.336.653	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>223.336.653</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	2012	2011
Chi phí nhân viên quản lý	451.813.000	310.613.649
Chi phí vật liệu quản lý	1.759.092	15.981.773
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8.883.144	979.056
Thuế, phí và lệ phí	8.000.000	6.350.739
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.478.533	157.795.510
Chi phí bằng tiền khác	-	10.326.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>547.933.769</u></b>	<b><u>502.047.307</u></b>

**21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty như sau:

Thuế suất TNDN cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**21.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	2012	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.036.594.906	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(4.520.369.503)</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.516.225.403</u></b>	

**21.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**21.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu lỗ thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

*Đơn vị tính: VND*  
*2012*

<b>Lỗ thuần trước thuế</b>	<b>(204.702.590.370)</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lỗ theo kế toán</b>	<b>228.848.969.991</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	372.334.447.769
Chi phí lãi vay trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu không được khấu trừ	372.111.111.116
Các khoản phạt	223.336.653
Các khoản điều chỉnh giảm	(143.485.477.778)
Thu nhập tài chính không tính vào thu nhập chịu thuế	(143.485.477.778)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ 2011</b>	<b>24.146.379.621</b>
Lỗ 2011 chuyển sang	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>24.146.379.621</b>
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	6.036.594.906
<b>Thuế TNDN phải trả đầu năm</b>	<b>788.295.227</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) 2011	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(5.308.664.730)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>1.516.225.403</b>

**21.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo như sau:

*Bảng cân đối kế toán*  
*Đơn vị tính: VND*  
*Báo cáo kết quả*  
*hoạt động kinh*  
*doanh*

<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	
Chi phí thuế TNDN tạm tính và tạm nộp	7.653.327.831
	<hr/>
	7.653.327.831
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh</b>	<b>4.520.369.503</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

## 22. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

### *Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

### *Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### *Cho vay cá nhân*

Công ty cho các cá nhân vay. Rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay này được quản lý theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay cá nhân là thấp.

### *Rủi ro thanh khoản*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**22. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)*

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>
<b>31 tháng 12 năm 2012</b>			
Các khoản vay và nợ	-	-	684.250.000.000
Trái phiếu	-	-	1.700.000.000.000
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.517.842.403	-	-
	<u>1.517.842.403</u>	<u>-</u>	<u>2.384.250.000.000</u>
<b>31 tháng 12 năm 2011</b>			
Các khoản vay và nợ	-	-	174.250.000.000
Trái phiếu	-	-	1.700.000.000.000
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	817.922.227	-	-
	<u>817.922.227</u>	<u>-</u>	<u>1.874.250.000.000</u>

**23. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



Nguyễn Thị Hương Trà  
Người lập biểu



Vũ Thị Mỹ Hạnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2013

