

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

(Thành lập tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

1
2
3

4
5
6

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 22

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 CHÙA BỘC

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch
Bà Lê Việt Hà	Thành viên
Bà Nguyễn Hồng Trang	Thành viên
Ông Nguyễn Phúc Linh	Thành viên

Ban Giám đốc

Bà Lê Việt Hà	Giám đốc
Ông Hà Minh Đồng	Phó Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

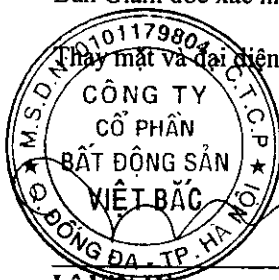
Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Lê Việt Hà
Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2013

Số: *916* /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là “báo cáo tài chính”) của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2013, từ trang 4 đến trang 22. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

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

Cơ sở của ý kiến

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

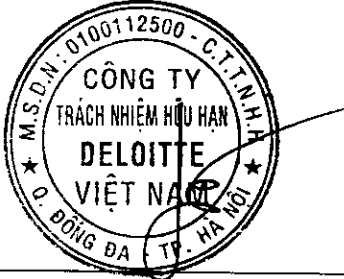
Hạn chế phạm vi kiểm toán:

Như trình bày tại Thuyết minh số 7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, theo Báo cáo kiểm toán về Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành, giá trị tài sản cố định là tòa nhà Sentinel đã bàn giao cho Công ty là 132.724.900.628 VND. Theo đó, giá trị công trình đã được kiểm toán thấp hơn giá trị tài sản cố định Công ty đã ghi nhận là 19.627.137.521 VND. Trong năm 2012, Công ty đã thực hiện trích khấu hao tài sản này theo nguyên giá đã được kiểm toán quyết toán vốn đầu tư xác nhận. Tuy nhiên, Công ty chưa tiến hành điều chỉnh giảm nguyên giá của Tòa nhà theo báo cáo kiểm toán quyết toán vốn đầu tư do Công ty chưa xác định được phương án xử lý các khoản chênh lệch giữa nguyên giá tạm tính và giá trị được quyết toán. Theo đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về giá trị đầu tư đã được Công ty ghi nhận vào giá trị bất động sản đầu tư nhưng vượt giá trị được kiểm toán quyết toán vốn đầu tư xác nhận với số tiền là 19.627.137.521 VND cũng như ảnh hưởng của vấn đề này tới các khoản mục khác trên báo cáo tài chính của Công ty.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ những điều chỉnh cần thiết (nếu có) do ảnh hưởng của vấn đề hạn chế nêu trên, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.



Trần Thị Thủy Ngọc
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0031/KTV

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

Ngày 30 tháng 3 năm 2013
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lê Việt Hà
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số N.1570/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+150)	100		30.386.904.320	30.389.790.837
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	11.427.775.208	8.031.517.869
1. Tiền	111		8.427.775.208	5.531.517.869
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	2.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	17	7.600.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn khác	121		7.600.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.734.908.573	19.247.865.556
1. Phải thu khách hàng	131		2.638.720.113	3.550.699.644
2. Trả trước cho người bán	132		288.581.740	1.282.384.300
3. Các khoản phải thu khác	135	6	3.807.606.720	14.414.781.612
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.624.220.539	3.110.407.412
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.287.730.379	3.034.267.764
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		482.304.727	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		854.185.433	76.139.648
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220+240+250+260)	200		143.943.856.507	146.927.746.129
I. Tài sản cố định	220		2.219.371.280	207.396.888
1. Tài sản cố định hữu hình	221		2.219.371.280	207.396.888
- Nguyên giá	222		2.602.828.110	291.004.818
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(383.456.830)	(83.607.930)
II. Bất động sản đầu tư	240	7	138.537.705.155	144.669.299.241
- Nguyên giá	241		152.352.038.149	152.352.038.149
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(13.814.332.994)	(7.682.738.908)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	8	-	1.051.050.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		2.729.781.716	1.051.050.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2.729.781.716)	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		3.186.780.072	1.000.000.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.186.780.072	-
2. Tài sản dài hạn khác	268		1.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		174.330.760.827	177.317.536.966

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 22 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		74.655.114.161	86.178.207.277
I. Nợ ngắn hạn	310		37.208.488.335	29.373.833.657
1. Vay ngắn hạn	311	9	21.997.494.600	21.997.494.600
2. Phải trả người bán	312		4.578.784.394	177.875.273
3. Người mua trả tiền trước	313		2.481.573.141	420.201
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	10	5.899.064.250	5.846.384.227
5. Phải trả người lao động	315		-	169.948.446
6. Chi phí phải trả	316		-	596.554.905
7. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319		2.251.571.950	585.156.005
II. Nợ dài hạn	330		37.446.625.826	56.804.373.620
1. Phải trả dài hạn khác	333	11	20.310.909.505	19.437.250.200
2. Vay dài hạn	334	12	11.272.569.234	33.362.423.984
3. Doanh thu chưa thực hiện	338		5.863.147.087	4.004.699.436
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400= 410)	400		99.675.646.666	91.139.329.689
I. Vốn chủ sở hữu	410	13	99.675.646.666	91.139.329.689
1. Vốn điều lệ	411		40.488.580.000	40.488.580.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		50.067.368.830	50.067.368.830
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		9.119.697.836	583.380.859
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300+400)	440		174.330.760.827	177.317.536.966

Lê Việt Hà
Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Thu Hằng
Người lập/Kế toán trưởng

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 22 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01		68.349.974.460	58.257.569.478
2. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10=01)	10		68.349.974.460	58.257.569.478
3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11		20.571.937.669	17.467.696.579
4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		47.778.036.791	40.789.872.899
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.319.291.398	2.452.267.506
6. Chi phí tài chính	22		9.641.057.505	10.912.784.809
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.903.550.566	10.899.782.810
7. Chi phí bán hàng	24		188.501.941	3.197.253.944
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.083.600.993	4.906.076.358
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30		33.184.167.750	24.226.025.294
10. Thu nhập khác	31		324.614.311	119.060.268
11. Chi phí khác	32		196.062.434	62.583.967
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		128.551.877	56.476.301
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		33.312.719.627	24.282.501.595
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	15	9.467.760.567	6.455.879.650
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		23.844.959.060	17.826.621.945



Lê Việt Hà
Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Thu Hằng
Người lập/Kế toán trưởng

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 22 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

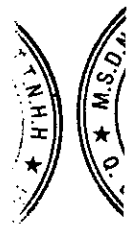
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	33.312.719.627	24.282.501.595
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	6.431.442.986	6.218.320.437
Các khoản dự phòng	03	2.729.781.716	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(525.575.001)	(2.452.267.506)
Chi phí lãi vay	06	6.903.550.566	10.899.782.810
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn	08	48.851.919.894	38.948.337.336
Biến động các khoản phải thu	09	3.234.225.267	(16.442.488.515)
Biến động hàng tồn kho	10	-	43.820.909
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.476.738.748	(12.061.165.424)
Biến động chi phí trả trước	12	(3.700.593.199)	106.534.326
Tiền lãi vay đã trả	13	(6.903.550.566)	(11.017.291.208)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(6.390.301.652)	(965.811.581)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	38.568.438.492	(1.388.064.157)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.272.004.683)	(134.515.636)
2. Tiền thu lãi cho vay	27	525.575.001	2.475.600.839
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.746.429.682)	2.341.085.203
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông	31	-	64.635.948.830
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(22.187.100.237)	(40.377.132.404)
3. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(11.238.651.234)	(21.876.625.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(33.425.751.471)	2.382.191.426
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	3.396.257.339	3.335.212.472
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	8.031.517.869	4.696.305.397
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	11.427.775.208	8.031.517.869



Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 22 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Cổ tức đã trả trong năm không bao gồm 7.091.848.000 VND, là số tiền được bù trừ với các khoản phải thu khác - V1-vây, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.



Lê Việt Hà
Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nguyễn Thu Hằng".

Nguyễn Thu Hằng
Người lập/Kế toán trưởng

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 22 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Thông tin chung

Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101179804 ngày 10 tháng 12 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và các giấy chứng nhận điều chỉnh.

Công ty có trụ sở tại 189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và có địa điểm kinh doanh chính đặt tại 41A Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản đầu tư.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 19 người (31 tháng 12 năm 2011: 20).

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Năm tài chính

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Dự phòng phải thu khó đòi

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

2012
Số năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý

3 - 5

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư thể hiện tòa nhà văn phòng cao cấp Sentinel do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của tòa nhà là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng tòa nhà. Tòa nhà được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	<u>2012</u>
	Số năm
Chi phí xây dựng	25
Chi phí máy móc thiết bị	10
Chi phí khác	25

Ghi nhận doanh thu

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Các khoản dự phòng

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

Thuế

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Thuế (Tiếp theo)

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại do trong năm, Công ty không có các khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tiền mặt	67.096.412	123.919.695
Tiền gửi ngân hàng	8.360.678.796	5.407.598.174
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	2.500.000.000
	11.427.775.208	8.031.517.869

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Phải thu các cổ đông (i)	3.752.409.105	6.234.356.279
Tạm ứng cổ tức các cổ đông	-	5.209.959.000
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Phát triển Thương mại và Du lịch Hà Nội	-	2.500.000.000
Phải thu phí các cổ đông	-	438.383.000
Lãi dự thu	-	23.333.333
Bà Nguyễn Xuân Giang	55.197.615	8.750.000
	3.807.606.720	14.414.781.612

- (i) Thể hiện số tiền tạm ứng để thực hiện dự án xây dựng tòa nhà phải thu lại từ các cổ đông nhưng không bao gồm cổ đông là Quý Thành viên Vietcombank 3.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***7. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Tòa nhà văn phòng cao cấp Sentinel
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2012	152.352.038.149
Tại ngày 31/12/2012	152.352.038.149
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2012	7.682.738.908
Trích khấu hao trong năm	6.131.594.086
Tại ngày 31/12/2012	13.814.332.994
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2012	138.537.705.155
Tại ngày 31/12/2011	144.669.299.241

Tòa nhà văn phòng cao cấp Sentinel được xây dựng trên cơ sở Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ-ĐN-VB ngày 17 tháng 3 năm 2008 về việc hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác Tòa nhà văn phòng cao cấp tại 41A Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội giữa Công ty với Cục Đối ngoại - Bộ Quốc phòng với thời hạn dự án là 40 năm (xem Thuyết minh số 16). Tài sản này hiện đang được thế chấp cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (xem Thuyết minh số 12).

Theo Báo cáo kiểm toán về Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành số 854-12/BC-XD/ĐT-VAE ngày 12 tháng 12 năm 2012 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam, giá trị tài sản cố định (toàn nhà Sentinel) đã bàn giao cho đơn vị sử dụng (Công ty) là 132.724.900.628 VND. Theo đó, giá trị công trình đã được kiểm toán thấp hơn giá trị tài sản cố định Công ty đã ghi nhận là 19.627.137.521 VND. Công ty chưa tiến hành điều chỉnh nguyên giá của Tòa nhà theo báo cáo kiểm toán quyết toán vốn đầu tư do Công ty chưa xác định được phương án xử lý các khoản chênh lệch giữa nguyên giá tạm tính và giá trị được quyết toán. Tuy nhiên, Công ty đã thực hiện trích khấu hao trong năm theo nguyên giá trên báo cáo kiểm toán quyết toán vốn đầu tư.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này, đồng thời cũng không có thông tin thị trường đáng tin cậy về giá trị của Tòa nhà tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

8. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Đầu tư vào công ty liên kết thể hiện số tiền đầu tư vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01VB-Haproctic/HĐHTKT ngày 12 tháng 11 năm 2010 với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại và Du lịch Hà Nội (Haproctic) và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01 tháng 8 năm 2011 để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Trung tâm chăm sóc sức khỏe và làm đẹp tại tầng 10 và 11 của tòa nhà Sentinel ("Trung tâm"). Hợp đồng có thời hạn là 10 năm kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2010 đến ngày 30 tháng 11 năm 2020. Tổng vốn đầu tư là 890.821 USD, trong đó Haproctic và Công ty góp 267.246 USD với tỷ lệ tương ứng là 51% và 49%. Công ty đã góp vốn bằng cho thuê mặt bằng, với số tiền góp tương đương tiền cho thuê trong thời gian là 12,91 tháng, từ ngày 01 tháng 8 năm 2011 đến ngày 27 tháng 8 năm 2012. Lợi nhuận của dự án được chia 1 lần/năm theo tỷ lệ vốn góp. Haproctic sẽ thành lập chi nhánh hạch toán độc lập và tổ chức kinh doanh dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, lỗ lũy kế ước tính của Trung tâm khoảng 7,98 tỷ VND và vốn đầu tư của chủ sở hữu đã âm khoảng 2,41 tỷ VND. Công ty đã trích lập dự phòng đối với toàn bộ khoản đầu tư này. Tại ngày báo cáo này, Công ty không ghi nhận thêm các khoản công nợ khác (nếu có) do các chủ đầu tư của dự án chưa xác định được nghĩa vụ liên quan đến số lỗ vượt quá phần vốn góp nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***9. VAY NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả	21.997.494.600	21.997.494.600
	<u>21.997.494.600</u>	<u>21.997.494.600</u>

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	25.287.259
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.830.749.590	5.775.147.826
Thuế thu nhập cá nhân	68.314.660	45.949.142
	<u>5.899.064.250</u>	<u>5.846.384.227</u>

11. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Nhận đặt cọc tiền thuê văn phòng	16.310.909.505	15.437.250.200
Nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	4.000.000.000	4.000.000.000
	<u>20.310.909.505</u>	<u>19.437.250.200</u>

(*) Ngày 17 tháng 3 năm 2008, Công ty và Cục Đối ngoại - Bộ Quốc phòng đã ký Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 01/HĐ-ĐN-VB về việc hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác Tòa nhà văn phòng cao cấp tại 41A Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Tổng vốn đầu tư là 40 tỷ VND, trong đó Cục Đối ngoại góp 10%, tương đương 4 tỷ VND. Công ty có nghĩa vụ thanh toán cho Cục Đối ngoại một khoản tiền cố định hàng năm trong toàn bộ thời hạn dự án bắt đầu từ ngày bàn giao mặt bằng (ngày 08 tháng 9 năm 2008).

12. VAY DÀI HẠN

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Vay dài hạn	33.270.063.834	55.359.918.584
	<u>33.270.063.834</u>	<u>55.359.918.584</u>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần các khoản vay ngắn hạn)	21.997.494.600	21.997.494.600
	<u>11.272.569.234</u>	<u>33.362.423.984</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***12. VAY DÀI HẠN (Tiếp theo)**

Ngày 15 tháng 01 năm 2009, Công ty ký hợp đồng vay trung-dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội, Chi nhánh Hoàn Kiếm với hạn mức 88.000.000.000 VND. Khoản vay này được sử dụng để thanh toán chi phí phục vụ dự án xây dựng Tòa nhà văn phòng cao cấp tại 41A Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Khoản vay này được trả định kỳ 06 tháng/lần, bắt đầu từ ngày 15 tháng 7 năm 2010 đến ngày 15 tháng 01 năm 2014. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi được điều chỉnh theo kỳ, được xác định theo lãi suất tiết kiệm của ngân hàng kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau và lãi suất biên 4,5%/năm. Công ty sử dụng tài sản hình thành để thế chấp cho khoản vay này.

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

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	21.997.494.600	21.997.494.600
Trong năm thứ hai	11.272.569.234	21.997.494.600
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	11.364.929.384
	33.270.063.834	55.359.918.584
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	21.997.494.600	21.997.494.600
(được trình bày ở phần các khoản vay và nợ ngắn hạn)		
Số phải trả sau 12 tháng	<u>11.272.569.234</u>	<u>33.362.423.984</u>

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Lỗ lũy kế/Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2011	25.920.000.000	-	(576.575.086)	25.343.424.914
Tăng vốn trong năm	14.568.580.000	50.067.368.830	-	64.635.948.830
Lợi nhuận trong năm	-	-	17.826.621.945	17.826.621.945
Chi trả cổ tức	-	-	(16.666.666.000)	(16.666.666.000)
Số dư tại ngày 01/01/2012	40.488.580.000	50.067.368.830	583.380.859	91.139.329.689
Lợi nhuận trong năm	-	-	23.844.959.060	23.844.959.060
Tăng khác (i)	-	-	3.021.857.151	3.021.857.151
Chi trả cổ tức (ii)	-	-	(18.330.499.234)	(18.330.499.234)
Tại ngày 31/12/2012	40.488.580.000	50.067.368.830	9.119.697.836	99.675.646.666

(i) Tăng khác thể hiện khoản tăng lợi nhuận từ việc điều chỉnh giảm thuế thu nhập phải nộp theo biên bản thanh tra kiểm tra thuế năm 2011 với số tiền là 3.021.857.151 VND.

(ii) Năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt tạm ứng cổ tức cho các cổ đông làm 3 đợt với tổng số tiền là 18.888.888.000 VND (bao gồm 17.000.000.000 VND cho các cổ đông và 1.888.888.000 VND cho Cục đối ngoại Bộ Quốc phòng) và hoàn nhập cổ tức tạm chia từ năm 2011 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông với số tiền là 558.388.766 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***13. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi ngày 21 tháng 12 năm 2012, vốn điều lệ của Công ty là 40.488.580.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

Thành viên	Theo Giấy chứng		Giá trị phần vốn đã góp tại ngày			
	đăng ký doanh nghiệp		31/12/2012		31/12/2011	
	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND
Bà Lê Việt Hà	8,75%	3.542.750.000	8,75%	3.542.750.000	8,75%	3.542.750.000
Bà Nguyễn Hồng Trang	7,00%	2.834.200.000	7,00%	2.834.200.000	7,00%	2.834.200.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sơn Kim	31,50%	12.753.900.000	31,50%	12.753.900.000	31,50%	12.753.900.000
Ông Nguyễn Phúc Linh	22,75%	9.211.150.000	22,75%	9.211.150.000	22,75%	9.211.150.000
Quý Thành viên Vietcombank 3	30,00%	12.146.580.000	30,00%	12.146.580.000	30,00%	12.146.580.000
	100,00%	40.488.580.000	100,00%	40.488.580.000	100,00%	40.488.580.000

Ngày 21 tháng 3 năm 2013, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8. Theo đó danh sách cổ đông và người đại diện theo pháp luật có sự thay đổi so với đăng ký kinh doanh hiện tại. Chi tiết thay đổi được trình bày tại Thuyết minh số 18 - “Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán”.

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.271.367.416	3.013.110.935
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.431.442.986	6.218.320.437
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.206.587.520	11.283.067.027
Chi phí khác	1.934.642.681	5.056.528.482
	26.844.040.603	25.571.026.881

15. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2012	2011
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	33.312.719.627	24.282.501.595
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
+ Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
+ Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	4.558.322.641	1.541.017.003
Thu nhập tính thuế	37.871.042.268	25.823.518.598
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	9.467.760.567	6.455.879.650

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa
Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

16. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ-ĐN-VB ngày 17 tháng 3 năm 2008 về việc hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác Tòa nhà văn phòng cao cấp tại 41A Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Công ty có nghĩa vụ thanh toán cho Cục Đối ngoại khoản tiền cố định hàng năm trong toàn bộ thời hạn dự án (40 năm). Khoản tiền cố định sẽ không phụ thuộc vào doanh thu hoặc lợi nhuận của dự án và được tính vào chi phí kinh doanh của dự án. Kỳ điều chỉnh của khoản tiền cố định này là 05 năm/lần. Trong 5 năm đầu tiên, kể từ ngày bắt đầu dự án, Cục Đối ngoại sẽ được hưởng khoản tiền cố định mỗi năm là 4.250.000.000 VND. Ngoài ra, kể từ khi Công ty có lãi, Cục Đối ngoại sẽ được hưởng 10% lợi nhuận sau thuế.

17. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 9 và số 12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Các khoản vay	33.270.063.834	55.359.918.584
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	11.427.775.208	8.031.517.869
Nợ thuần	21.842.288.626	47.328.400.715
Vốn chủ sở hữu	<u>99.675.646.666</u>	<u>91.139.329.689</u>
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>0,22</u>	<u>0,52</u>

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***17. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Các loại công cụ tài chính*

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.427.775.208	8.031.517.869
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.446.326.833	17.965.481.256
Đầu tư ngắn hạn	7.600.000.000	1.051.050.000
Tài sản tài chính khác	1.000.000.000	1.000.000.000
Tổng cộng	26.474.102.041	28.048.049.125
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	33.270.063.834	55.359.918.584
Phải trả người bán và phải trả khác	6.830.356.344	763.031.278
Chi phí phải trả	-	596.554.905
Tổng cộng	40.100.420.178	56.719.504.767

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Độ nhạy của lãi suất

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***17. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

	Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	200	665.401.277
VND	(200)	(665.401.277)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011		
VND	200	1.107.198.372
VND	(200)	(1.107.198.372)

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.427.775.208	-	-	11.427.775.208
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.446.326.833	-	-	6.446.326.833
Các khoản cho vay	7.600.000.000	-	-	7.600.000.000
Tài sản tài chính khác	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
	25.474.102.041	-	1.000.000.000	26.474.102.041
Các khoản vay	21.997.494.600	11.272.569.234	-	33.270.063.834
Phải trả người bán và phải trả khác	6.830.356.344	-	-	6.830.356.344
	28.827.850.944	11.272.569.234	-	40.100.420.178
Chênh lệch thanh khoản thuần	(3.353.748.903)	(11.272.569.234)	1.000.000.000	(13.626.318.137)

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***17. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

31/12/2011	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.031.517.869	-	-	8.031.517.869
Phải thu khách hàng và phải thu khác	17.965.481.256	-	-	17.965.481.256
Đầu tư dài hạn	-	1.051.050.000	-	1.051.050.000
Tài sản tài chính khác	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
	25.996.999.125	1.051.050.000	1.000.000.000	28.048.049.125
Các khoản vay	21.997.494.600	33.362.423.984	-	55.359.918.584
Phải trả người bán và phải trả khác	763.031.278	-	-	763.031.278
Chi phí phải trả	596.554.905	-	-	596.554.905
	23.357.080.783	33.362.423.984	-	56.719.504.767
Chênh lệch thanh khoản thuần	2.639.918.342	(32.311.373.984)	1.000.000.000	(28.671.455.642)

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

18. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần 8 ngày 21 tháng 3 năm 2013, các cổ đông hiện tại của Công ty bao gồm:

Cổ đông	Theo Giấy chứng đăng ký doanh nghiệp		Giá trị phần vốn đã góp tại ngày 21/3/2013	
	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND
Công ty Cổ phần khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	91,25%	36.945.830.000	91,3%	36.945.830.000
Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	8,73%	3.532.750.000	8,7%	3.532.750.000
Các cổ đông khác	0,02%	10.000.000	0,0%	10.000.000
	100,00%	40.488.580.000	100,00%	40.488.580.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***19. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Trả lãi vay	-	434.990.327
Ông Lê Việt Cừ	-	336.990.327
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sơn Kim	-	98.000.000
Nhận vốn góp		
Bà Lê Việt Hà	-	302.750.000
Bà Nguyễn Hồng Trang	-	242.200.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sơn Kim	-	1.089.900.000
Ông Nguyễn Phúc Linh	-	787.150.000
Quý Thành viên Vietcombank 3	-	62.213.948.830
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại và Du lịch Hà Nội	1.678.731.716	1.051.050.000
Các cho khoản vay	7.600.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sơn Kim	4.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại và Du lịch Hà Nội	3.400.000.000	-
- Cho vay		
Tạm ứng cổ tức		
Bà Lê Việt Hà	1.487.500.000	1.934.375.000
Bà Nguyễn Hồng Trang	1.190.000.000	1.547.500.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sơn Kim	5.355.000.000	7.365.375.000
Ông Nguyễn Phúc Linh	3.867.500.000	5.029.375.000
Quý Thành viên Vietcombank 3	5.100.000.000	6.000.000.000
Mua hàng từ Công ty TNHH Thời trang Việt Bắc	6.134.965.000	-

Thu nhập của Ban Giám đốc được hưởng trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 1.228.648.750 VND (năm 2011 là 971.141.866 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT BẮC

189 Chùa Bộc, phường Trung Liệt, quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***19. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Các khoản phải thu	2.165.997.991	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại và Du lịch Hà Nội	1.650.410.490	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại và Du lịch Hà Nội	515.587.501	-
Phải trả Công ty TNHH Thời Trang Việt Bắc	4.335.158.700	-
Các cho khoản vay (i)	7.600.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sơn Kim	4.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại và Du lịch Hà Nội	3.400.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại và Du lịch Hà Nội	2.729.781.716	1.051.050.000

(i) Thể hiện các khoản cho các bên liên quan vay với thời hạn 1 năm với lãi suất từ 8-17%/năm và không có tài sản bảo đảm.

20. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.



Lê Việt Hà
Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Thu Hằng
Người lập/Kế toán trưởng

