

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. Đặc điểm hoạt động

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

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

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

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

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

3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

Hình thức kế toán: Nhật ký chung.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.2 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

4.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

4.4 Hàng tồn kho

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

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

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

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

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

Khấu hao

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

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

4.6 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Các tài sản cố định vô hình khác

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

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

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

4.7 Chi phí trả trước dài hạn

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

4.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

4.9 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc cho khoảng thời gian người lao động làm việc tại Công ty tính đến thời điểm 31/12/2008. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là từ 1% đến 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trợ cấp thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm được Công ty trích lập theo quy định tại Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/08/2003 của Bộ Tài chính.

4.10 Chi phí đi vay

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

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

4.11 Phân phối lợi nhuận thuần

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

4.12 Ghi nhận doanh thu

- Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo hai trường hợp:
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

- Thuế Giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp, tư vấn thiết kế, khách sạn, nhà hàng, sản xuất bê tông thương phẩm,...
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất 25%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4.15 Các bên liên quan

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tiền mặt	149.900.540	84.817.727
Tiền gửi ngân hàng	1.744.418.636	3.604.033.998
Tiền gửi có kỳ hạn (dưới 3 tháng)	-	18.551.534.160
Cộng	1.894.319.176	22.240.385.885

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Thuế GTGT được khấu trừ chưa kê khai	79.524.526	123.669.322
Bảo hiểm xã hội, thuế TNCN phải thu của CBCNV	42.185.207	19.176.531
Bảo hiểm xã hội Thừa Thiên Huế	-	3.361.265
Phải thu các nhà thầu theo kết quả kiểm toán	144.375.195	144.375.195
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	395.024.393
Phải thu khác	951.477.530	248.391.268
- Tổng công ty Viwaseen	323.238.889	63.888.889
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An Viwaseen	146.276.678	146.276.678
- Phải thu khác	481.961.963	38.225.701
Cộng	1.217.562.458	933.997.974

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm	137.663.011	137.663.011
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	660.800	69.351.800
Cộng	138.323.811	207.014.811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. Hàng tồn kho	
Cộng	
Nguyên liệu, vật liệu	1.646.489.973
Công cụ, dụng cụ	21.736.645
Chi phí SX, KD dở dang	2.387.336.398
Hàng hóa	47.593.955
Cộng	4.103.156.971
31/12/2011	31/12/2010
VND	VND
1.243.088.028	1.26.212.603
47.468.777	223.527.243
1.640.296.651	1.243.088.028

9. Chi phí trả trước ngắn hạn	
Cộng	
Chi phí chờ phân bổ	216.508.462
- Văn phòng	48.160.304
- Khách sạn Heritage	168.348.158
Cộng	216.508.462
31/12/2011	31/12/2010
VND	VND
109.991.758	192.374.485
192.374.485	82.382.727
192.374.485	109.991.758

10. Tài sản ngắn hạn khác	
Cộng	
Tạm ứng	2.695.870.485
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	480.000
Cộng	2.696.350.485
31/12/2011	31/12/2010
VND	VND
3.701.473.029	480.000
3.701.953.029	3.701.473.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn. VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	12.635.520.483	3.998.845.002	1.110.873.435	518.104.772	18.263.343.692
Mua sắm trong năm	-	85.331.818	-	12.500.000	97.831.818
Đ/tư XDCB h/thành	3.162.237.727	18.429.126.764	5.533.129.063	-	27.124.493.554
T/lý, nhượng bán	-	-	-	147.056.640	147.056.640
Số cuối năm	15.797.758.210	22.513.303.584	6.644.002.498	383.548.132	45.338.612.424
Khấu hao					
Số đầu năm	1.914.501.845	2.906.851.285	475.871.286	413.599.891	5.710.824.307
Khấu hao trong năm	470.494.614	1.755.954.415	549.338.652	45.413.869	2.821.201.550
T/lý, nhượng bán	-	-	-	147.056.640	147.056.640
Số cuối năm	2.384.996.459	4.662.805.700	1.025.209.938	311.957.120	8.384.969.217
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	10.721.018.638	1.091.993.717	635.002.149	104.504.881	12.552.519.385
Số cuối năm	13.412.761.751	17.850.497.884	5.618.792.560	71.591.012	36.953.643.207

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2011: 36.497.467.597 đồng.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2011: 145.283.025 đồng

12. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Phần mềm Website VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	71.889.050	30.000.000	101.889.050
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	71.889.050	30.000.000	101.889.050
Khấu hao			
Số đầu năm	14.976.875	6.500.000	21.476.875
Khấu hao trong năm	7.188.900	6.000.000	13.188.900
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	22.165.775	12.500.000	34.665.775
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	56.912.175	23.500.000	80.412.175
Số cuối năm	49.723.275	17.500.000	67.223.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Dự án cao ốc, văn phòng siêu thị	59.237.816.854	47.409.570.480
Dự án trung tâm thi đấu thể dục thể thao	1.766.443.917	1.766.443.917
Dự án trạm trộn bê tông Hương Thủy	284.610.989	19.270.427.077
Dự án khu Massage - Khách sạn Heritage	424.746.521	424.746.521
Dự án khai thác mỏ đá	500.785.652	234.782.549
Cộng	62.214.403.933	69.105.970.544

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	262.926.587	188.753.445
- Văn phòng Công ty	142.252.434	18.957.321
- Khách sạn Heritage	82.023.519	140.819.359
- Chi nhánh Xây lắp số 1	38.650.634	28.976.765
Cộng	262.926.587	188.753.445

15. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Vay ngắn hạn	8.346.316.400	2.712.951.567
- Ngân hàng NN & PTNT Thừa Thiên Huế	-	2.712.951.567
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Huế	8.346.316.400	-
Vay dài hạn đến hạn trả	9.517.452.051	-
- Tổng Công ty Tài chính cổ phần Dầu khí	2.459.032.250	-
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Huế	3.943.000.001	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Huế	800.000.000	-
- Ngân hàng NN & PTNT Tỉnh Thừa Thiên Huế	2.315.419.800	-
Cộng	17.863.768.451	2.712.951.567

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Thuế giá trị gia tăng	398.051.586	34.725.440
Thuế thu nhập doanh nghiệp	501.828.157	1.218.128.949
Thuế thu nhập cá nhân	337.110.741	64.494.141
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	561.336.271	561.925.999
Cộng	1.798.326.755	1.879.274.529

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Chi phí lãi vay	93.880.011	-
Chi phí điện nước, văn phòng phẩm	64.057.272	31.597.405
Tiền thuê đất năm 2010, năm 2011	713.918.077	248.011.443
Chi phí trích trước cho các dự án	1.571.137.933	1.571.137.933
Chi phí mua bê tông Dinco	149.220.000	-
Chi phí thù lao HĐQT & BKS	70.500.000	-
Cộng	<u>2.662.713.293</u>	<u>1.850.746.781</u>

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

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Kinh phí công đoàn	94.959.589	96.619.041
Bảo hiểm xã hội	473.920.382	86.160.372
Bảo hiểm thất nghiệp	29.426.952	-
Cổ tức phải trả	170.080.717	146.080.717
Tổng công ty Viwaseen	-	300.000.000
Tổng Công ty Tài chính cổ phần Dầu khí	1.988.912.586	-
Phải trả khác	217.900.706	228.191.310
Cộng	<u>2.975.200.932</u>	<u>857.051.440</u>

19. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Ngân hàng NN & PTNT TT Huế (1)	909.571.543	3.224.991.343
Tổng Công ty Tài chính cổ phần Dầu khí (2)	22.357.453.182	24.508.387.008
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Huế (3)	7.144.901.375	11.044.202.802
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Huế (4)	2.900.000.000	-
Cộng	<u>33.311.926.100</u>	<u>38.777.581.153</u>

(1) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Thừa Thiên Huế theo hợp đồng tín dụng số 01/HĐTĐ ngày 30/09/2003 để phục vụ cho dự án Khách sạn Heritage. Theo đó thời hạn vay của hợp đồng là 10 năm, lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm (loại 12 tháng trả sau tại thời điểm điều chỉnh + 0,2%/tháng). Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản hình thành từ vốn vay.

(2) Vay Tổng Công ty Tài Chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng (PVFC) theo hợp đồng tín dụng ngày 25/5/2009 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Siêu thị và Cao ốc văn phòng tại số 2 đường Nguyễn Tri Phương, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo đó, thời hạn vay của hợp đồng là 140 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được xác định bằng LSHĐ vốn cá nhân 12 tháng bằng VNĐ của PVFC (Loại trả lãi cuối kỳ) + margin cho vay 0,22%/tháng, nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của PVFC tại đầu mỗi kỳ điều

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

chính lãi suất và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản hình thành từ vốn vay.

- (3) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Huế theo hợp đồng tín dụng số 119.10.501.450725.TD ngày 08/06/2010 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trạm trộn bê tông. Thời hạn vay của hợp đồng là 48 tháng, lãi suất được xác định theo khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân của Ngân hàng. Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (4) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Huế theo hợp đồng tín dụng số 11130099/HĐTĐ JICA III ngày 10/05/2011 để đầu tư mua sắm 04 xe chuyên trộn Bê tông công suất 9m3. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ trả lãi sau (+) biên độ 5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh 1 tháng một lần tính từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất tại thời điểm điều chỉnh không thấp hơn sàn lãi suất các chương trình tín dụng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Chi nhánh thông báo tại thời điểm đó. Tài sản đảm bảo khoản vay là tài sản hình thành từ vốn vay.

20. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LN sau thuế chưa phân phối VND
Số dư tại 01/01/2010	60.000.000.000	717.103.234	851.578.515	134.496.644	19.104.756.448
Tăng trong năm	-	740.132.105	740.132.105	148.026.420	3.060.455.365
Giảm trong năm	-	-	-	-	11.915.730.321
Số dư tại 31/12/2010	<u>60.000.000.000</u>	<u>1.457.235.339</u>	<u>1.591.710.620</u>	<u>282.523.064</u>	<u>10.249.481.492</u>
Số dư tại 01/01/2011	60.000.000.000	1.457.235.339	1.591.710.620	282.523.064	10.249.481.492
Tăng trong năm	-	512.474.075	512.474.075	-	(3.770.228.535)
Giảm trong năm	-	-	-	-	8.737.422.225
Số dư tại 31/12/2011	<u>60.000.000.000</u>	<u>1.969.709.414</u>	<u>2.104.184.695</u>	<u>282.523.064</u>	<u>(2.258.169.268)</u>

b. Cổ phiếu

	31/12/2011 Cổ phiếu	31/12/2010 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu thường	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu thường	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	10.249.481.492	19.104.756.448
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	(3.770.228.535)	3.060.455.365
Phân phối lợi nhuận năm trước	8.737.422.225	11.915.730.321
- Quỹ đầu tư phát triển	512.474.075	740.132.105
- Quỹ dự phòng tài chính	512.474.075	740.132.105
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	512.474.075	1.480.264.210
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	148.026.420
- Chia cổ tức	7.200.000.000	8.807.175.481
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(2.258.169.268)	10.249.481.492

Công ty phân phối lợi nhuận năm 2010 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2011 số 01NQ/CT-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2011.

21. Doanh thu

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng doanh thu	46.055.850.973	21.533.388.965
+ Doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà	-	10.232.324.182
+ Doanh thu khách sạn, nhà hàng	4.796.043.322	5.187.142.423
+ Doanh thu từ dịch vụ tư vấn	-	53.155.454
+ Doanh thu từ hoạt động xây lắp	9.564.001.646	6.060.766.906
+ Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông	31.695.806.005	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	4.324.545
+ Giảm giá hàng bán	-	4.324.545
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	46.055.850.973	21.529.064.420

22. Giá vốn hàng bán

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	-	4.323.906.000
Giá vốn dịch vụ khách sạn, nhà hàng	4.536.937.366	4.515.073.534
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	35.177.000
Giá vốn hoạt động xây lắp	8.557.962.155	5.592.379.520
Giá vốn hoạt động sản xuất bê tông	27.214.739.086	-
Cộng	40.309.638.607	14.466.536.054

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.114.499.894	2.743.985.412
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.899.118	5.467.026
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ	4.633.175	-
Cộng	1.124.032.187	2.749.452.438

24. Chi phí tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền vay	3.511.559.370	873.048.648
Chi phí tài chính khác	3.223.820	110.000
Cộng	3.514.783.190	873.158.648

25. Thu nhập khác

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Thu thanh lý tài sản cố định	6.100.000	-
Thu bán hồ sơ mời thầu	-	8.000.000
Thu nhập khác	34.920.053	1.822.547
Cộng	41.020.053	9.822.547

26. Chi phí khác

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi lại tiền đền bù GPMB đã nhận thừa kỳ trước	13.966.000	-
Chi thù lao hội đồng Quản trị	-	222.000.000
Phạt hành chính	16.090.000	-
Xử lý vật tư, hàng hóa thiếu khi kiểm kê	68.594.031	-
Cộng	98.650.031	222.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.770.228.535)	4.154.607.154
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	308.384.189	222.000.000
Điều chỉnh tăng (chi phí không hợp lệ)	313.017.364	222.000.000
- Chi phí chốt quyền chia cổ tức	5.000.000	-
- Chi hỗ trợ, hiếu hỷ, phạt hành chính	18.290.000	-
- Thù lao HĐQT BKS	221.133.333	222.000.000
- Vật tư, hàng hóa thiếu khi kiểm kê vượt định mức	68.594.031	-
Điều chỉnh giảm (lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện)	4.633.175	-
Tổng thu nhập chịu thuế	(3.461.844.346)	4.376.607.154
Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	1.094.151.789
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(3.770.228.535)	3.060.455.365

28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.770.228.535)	3.060.455.365
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	(3.770.228.535)	3.060.455.365
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.000.000	6.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(628)	510

29. Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 01NQ/CT-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2011 đã quyết định chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2010 với tỷ lệ 12%/vốn điều lệ, tương ứng số tiền 7.200.000.000 đồng.

00707
IGTY
I.H.H
M TO
KẾ TO
KHẾ TR

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

30. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.030.321.186	3.307.346.192
Chi phí nhân công	8.645.729.895	4.800.175.607
- Chi phí nhân công thuê ngoài	2.967.325.153	1.826.129.688
- Chi phí nhân công CBCNV trong Công ty	5.678.404.742	2.974.045.919
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.834.390.450	1.019.011.687
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.919.182.540	3.548.854.060
Chi phí khác bằng tiền	1.840.515.990	1.430.746.573
Cộng	49.270.140.061	14.106.134.119

31. Báo cáo bộ phận

Hoạt động	Văn phòng Công ty VND	Khách sạn Heritage VND	Chi nhánh Xây lắp số 1 VND	Xí nghiệp tư vấn và thiết kế VND	Cộng VND
Doanh thu	41.494.830.379	4.636.882.050	8.191.709.500		54.323.421.929
Giá vốn	36.240.450.466	4.423.530.338	7.837.367.303		48.501.348.107
Tài sản cố định hữu hình	26.232.825.633	10.714.767.565	6.050.009	-	36.953.643.207
- Nguyên giá	29.099.519.033	16.228.093.391	11.000.000		45.338.612.424
- Hao mòn lũy kế	(2.866.693.400)	(5.513.325.826)	(4.949.991)		(8.384.969.217)
Nợ phải thu					-
- Phải thu của khách hàng	13.014.826.050	384.841.174	-		13.399.667.224
- Trả trước cho người bán	9.559.533.512	2.000.000	436.074.945		9.997.608.457
Nợ phải trả					-
- Phải trả người bán	10.344.742.472	192.002.072	625.522.000		11.162.266.544
- Người mua trả tiền trước	3.656.065.189	51.031.976	-	9.500.000	3.716.597.165

Trong đó doanh thu nội bộ của Chi nhánh Xây lắp số 1 (8.191.709.500 đồng) tương ứng giá vốn nội bộ của văn phòng công ty (8.191.709.500 đồng); doanh thu nội bộ của khách sạn Heritage (75.861.456 đồng) tương ứng chi phí quản lý của văn phòng (75.861.456 đồng) đã được loại trừ khi lên Báo cáo kết quả kinh doanh tổng hợp.

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

a. Thông tin các bên liên quan

Công ty	Mối quan hệ
Công ty CP Phát triển nhân lực TM&DV Viwaseen	Chung công ty đầu tư
Công ty CP Đầu tư và XD Trường An - Viwaseen	Chung công ty đầu tư
Công ty CP Viwaseen 6	Chung công ty đầu tư
Tổng Công ty Viwaseen	Công ty đầu tư
Tổng Công ty Tài chính cổ phần dầu khí	Công ty đầu tư

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

		Năm 2011 VND
Công ty CP Phát triển nhân lực TM&DV Viwaseen	Mua hàng	5.580.000.000
Công ty CP Đầu tư và XD Trường An - Viwaseen	Mua hàng	5.562.082.218
Tổng Công ty Viwaseen	Lãi ủy thác vay	259.350.000
#REF!	Tiền vay nhận được	808.098.424
	Trả nợ gốc vay	500.000.000
	Lãi vay phát sinh	3.053.665.845
	Thanh toán lãi vay	1.064.753.259

c. Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2011

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

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

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

34. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 đã được kiểm toán bởi AAC.

Tổng Giám đốc



Doãn Tô Hoài

Huế, ngày 20 tháng 03 năm 2012

Kế toán trưởng



Đoàn Vũ Tiến