

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; các quy định sửa đổi, bổ sung có liên quan và hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Hình thức kế toán: Nhật ký chung.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.2 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm phát sinh. Các tài khoản có số dư ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá được thực hiện theo Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, chênh lệch tỷ giá ngoại tệ phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ của các khoản nợ dài hạn được phản ánh vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ của tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn thì để lại số dư trên báo cáo tài chính, đầu kỳ sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư.

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)

4.3 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 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

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)

4.6 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.

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.

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)

4.11 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.
 - ✓ 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

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)

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,...
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất 25%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

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

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Tiền mặt	84.817.727	135.583.352
Tiền gửi ngân hàng	3.604.033.998	13.375.223.256
Tiền gửi có kỳ hạn (dưới 3 tháng)	18.551.534.160	25.050.703.010
Cộng	22.240.385.885	38.561.509.618

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Phải thu UBND tỉnh về các dự án	-	247.387.932
Thuế GTGT được khấu trừ chưa kê khai	123.669.322	63.493.741
Bảo hiểm xã hội, thuế TNCN phải thu của CBCNV	19.176.531	6.893.534
Bảo hiểm xã hội TT Huế	3.361.265	3.675.003
Phải thu các nhà thầu theo kết quả kiểm toán	144.375.195	144.375.195
Phải thu về lãi tiền gửi	395.024.393	700.948.610
Phải thu khác	248.391.268	1.607.803.766
Cộng	933.997.974	2.774.577.781

7. Dự phòng nợ phải thu khó đòi

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu 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	69.351.800	49.537.000
Cộng	207.014.811	187.200.011

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

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Nguyên liệu, vật liệu	223.527.243	134.693.654
Công cụ, dụng cụ	126.212.603	16.521.229
Chi phí SX, KD dở dang	1.243.088.028	1.468.034.407
Hàng hóa	47.468.777	44.835.285
Cộng	<u>1.640.296.651</u>	<u>1.664.084.575</u>

9. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Tạm ứng	3.701.473.029	1.437.196.860
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	480.000	480.000
Cộng	<u>3.701.953.029</u>	<u>1.437.676.860</u>

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	12.577.269.418	3.998.845.002	1.110.873.435	480.686.591	18.167.674.446
Mua sắm trong năm	-	-	-	37.418.181	37.418.181
Đ/tr XDCB h/thành	58.251.065	-	-	-	58.251.065
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>12.635.520.483</u>	<u>3.998.845.002</u>	<u>1.110.873.435</u>	<u>518.104.772</u>	<u>18.263.343.692</u>
Khấu hao					
Số đầu năm	1.581.422.495	2.417.872.033	338.050.386	367.656.606	4.705.001.520
Khấu hao trong năm	333.079.350	488.979.252	137.820.900	45.943.285	1.005.822.787
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>1.914.501.845</u>	<u>2.906.851.285</u>	<u>475.871.286</u>	<u>413.599.891</u>	<u>5.710.824.307</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	10.995.846.923	1.580.972.969	772.823.049	113.029.985	13.462.672.926
Số cuối năm	<u>10.721.018.638</u>	<u>1.091.993.717</u>	<u>635.002.149</u>	<u>104.504.881</u>	<u>12.552.519.385</u>

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2010: 11.468.457.799 đồng.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2010: 156.540.150 đồng

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết chờ thanh lý tại ngày 31/12/2010: 123.827.240 đồng

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 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	7.787.975	500.000	8.287.975
Khấu hao trong năm	7.188.900	6.000.000	13.188.900
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	14.976.875	6.500.000	21.476.875
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	64.101.075	29.500.000	93.601.075
Số cuối năm	56.912.175	23.500.000	80.412.175

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Dự án cao ốc, văn phòng siêu thị	47.409.570.480	35.730.603.910
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	19.270.427.077	122.191.426
Dự án khu Massage - Khách sạn Heritage	424.746.521	66.618.156
Dự án khai thác mỏ đá	234.782.549	12.766.014
Cộng	69.105.970.544	37.698.623.423

13. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	188.753.445	240.442.745
- Văn phòng Công ty	18.957.321	40.090.657
- Khách sạn Heritage	140.819.359	200.352.088
- Chi nhánh Xây lắp số 1	28.976.765	-
Cộng	188.753.445	240.442.745

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)

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Vay ngắn hạn	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	2.712.951.567	2.067.401.264
- Ngân hàng NN & PTNT Tỉnh Thừa Thiên Huế	2.712.951.567	2.067.401.264
Cộng	2.712.951.567	2.067.401.264

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Thuế giá trị gia tăng	34.725.440	17.230.241
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.218.128.949	3.170.433.498
Thuế thu nhập cá nhân	64.494.141	40.973.187
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	561.925.999	-
Cộng	1.879.274.529	3.228.636.926

16. Chi phí phải trả

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Chi phí điện nước, văn phòng phẩm	31.597.405	21.817.633
Tiền thuê đất năm 2010	248.011.443	124.007.479
Chi phí trích trước cho các dự án	1.571.137.933	1.572.047.198
Cộng	1.850.746.781	1.717.872.310

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

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Kinh phí công đoàn	96.619.041	59.188.303
Bảo hiểm xã hội	86.160.372	103.974.770
Bảo hiểm thất nghiệp	-	9.880.308
Cổ tức phải trả	146.080.717	145.822.222
Tổng công ty Viwaseen	300.000.000	-
Công ty Xây dựng và Thương mại Bình Minh	-	200.000.000
Phải trả khác	228.191.310	192.205.904
Cộng	857.051.440	711.071.507

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Vay Ngân hàng NN & PTNT TT Huế (1)	3.224.991.343	5.937.942.910
Tổng Công ty Tài chính cổ phần Dầu khí (2)	24.508.387.008	14.830.903.041
Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Huế (3)	11.044.202.802	-
Cộng	38.777.581.153	20.768.845.951

- Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Thừa Thiên Huế theo hợp đồng tín dụng số 01/HĐTD 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.
- 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 chỉnh lãi suất và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản hình thành từ vốn vay.
- 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.

19. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LN sau thuế chưa phân phối VND
Số dư tại 01/01/2009	57.186.940.000	44.620.014	179.095.295	-	8.980.083.830
Tăng trong năm	2.813.060.000	672.483.220	672.483.220	134.496.644	15.177.642.094
Giảm trong năm	-	-	-	-	5.052.969.476
Số dư tại 31/12/2009	60.000.000.000	717.103.234	851.578.515	134.496.644	19.104.756.448
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	60.000.000.000	1.457.235.339	1.591.710.620	282.523.064	10.249.481.492

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. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	60.000.000.000	57.186.940.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	2.813.060.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	60.000.000.000	60.000.000.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2010 Cổ phiếu	31/12/2009 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu thường	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
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		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	19.104.756.448	8.980.083.830
Tăng lợi nhuận do điều chỉnh khấu hao năm trước	-	375.000.000
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.060.455.365	14.802.642.094
Phân phối lợi nhuận	11.915.730.321	5.052.969.476
Phân phối lợi nhuận năm trước	11.915.730.321	5.052.969.476
- Quỹ đầu tư phát triển	740.132.105	672.483.220
- Quỹ dự phòng tài chính	740.132.105	672.483.220
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.480.264.210	806.979.864
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	148.026.420	134.496.644
- Chia cổ tức	8.807.175.481	2.561.975.786
- Chi thù lao hội đồng quản trị	-	204.550.742
Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	10.249.481.492	19.104.756.448

Công ty phân phối lợi nhuận năm 2009 theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2010 số 01/NQ/CT-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2010.

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)

20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Tổng doanh thu	21.533.388.965	85.938.697.817
+ Doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà	10.232.324.182	44.481.128.634
+ Doanh thu khách sạn, nhà hàng	5.187.142.423	5.939.754.992
+ Doanh thu từ dịch vụ tư vấn	53.155.454	817.955.414
+ Doanh thu từ hoạt động xây lắp	6.060.766.906	34.699.858.777
Các khoản giảm trừ doanh thu	4.324.545	16.616.162
+ Giảm giá hàng bán	4.324.545	16.616.162
Doanh thu thuần về bán hàng hóa, dịch vụ	21.529.064.420	85.922.081.655
+ Doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà	10.232.324.182	44.481.128.634
+ Doanh thu khách sạn, nhà hàng	5.187.142.423	5.939.754.992
+ Doanh thu từ dịch vụ tư vấn	53.155.454	801.339.252
+ Doanh thu từ hoạt động xây lắp	6.056.442.361	34.699.858.777

21. Giá vốn hàng bán

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	4.323.906.000	21.622.635.000
Giá vốn dịch vụ khách sạn, nhà hàng	4.515.073.534	4.709.794.580
Giá vốn dịch vụ tư vấn	35.177.000	643.048.054
Giá vốn hoạt động xây lắp	5.592.379.520	34.251.580.671
Cộng	14.466.536.054	61.227.058.305

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.743.985.412	3.208.684.069
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.467.026	10.215.216
Lãi bán hàng trả chậm	-	32.836.988
Cộng	2.749.452.438	3.251.736.273

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. Chi phí tài chính

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lãi tiền vay	873.048.648	1.178.378.662
Chi phí tài chính khác	110.000	11.000
Cộng	873.158.648	1.178.389.662

24. Thu nhập khác

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Thu bán hồ sơ mời thầu	8.000.000	10.000.000
Thu tiền bồi thường, đền bù	-	389.831.000
Thu duyệt quyết toán công trình KDC Kiểm Huệ	-	932.717.101
Thu nhập khác	1.822.547	52.141.485
Cộng	9.822.547	1.384.689.586

25. Chi phí khác

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Chi phí công trình khu dân cư Kiểm Huệ bị cắt giảm	-	103.021.113
Chi thù lao hội đồng Quản trị	222.000.000	-
Xử lý chi phí đầu tư XD CB của Dự án Khách sạn cao cấp	-	2.175.406.224
Truy thu và xử lý vi phạm thuế	-	394.214.874
Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	40.328.171
Cộng	222.000.000	2.712.970.382

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)

26. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành và lợi nhuận sau thuế TNDN

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.154.607.154	17.973.075.592
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	222.000.000	143.687.253
Điều chỉnh tăng (chi phí không hợp lệ)	222.000.000	143.687.253
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	4.376.607.154	18.116.762.845
Thuế thu nhập doanh nghiệp (25%)	1.094.151.789	4.529.190.711
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm (30%)	-	1.358.757.213
Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.094.151.789	3.170.433.498
Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.060.455.365	14.802.642.094

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.060.455.365	14.802.642.094
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	3.060.455.365	14.802.642.094
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.000.000	5.872.097
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	510	2.521

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

a. Thông tin các bên liên quan

Đơn vị

Công ty CP Viwaseen 6
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen
Công ty CP Phát triển nhân lực TM&DV Viwaseen

Mối quan hệ

Chung nhà đầu tư
Chung nhà đầu tư
Chung nhà 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 chủ yếu với các bên liên quan trong năm:

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Mua hàng		
Công ty CP Viwaseen 6	2.087.771.178	3.133.212.600
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	6.869.168.323	4.122.120.000
Công ty CP Phát triển nhân lực TM&DV Viwaseen	11.331.657.000	-

c. Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2010

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Viwaseen 6	2.402.775.407	3.133.212.600
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	5.661.843.298	9.086.000.000
Công ty Sông Đà 25	250.000.000	250.000.000
Phải trả người bán		
Công ty CP Viwaseen 6	43.502.985	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An - Viwaseen	1.026.858.621	5.020.380.000
Công ty CP Phát triển nhân lực TM&DV Viwaseen	1.315.793.600	-

29. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

30. Số liệu so sánh

Là các số liệu trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác. Một số chỉ tiêu đã được trình bày lại theo quy định của Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Phó Tổng Giám đốc



Đoàn Tô Hoài

Huế, ngày 15 tháng 03 năm 2011

Kế toán trưởng



Đoàn Vũ Tiến

7 - CTINH
H
V
VANG