

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
DU LỊCH VINACONEX**
(Thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013
đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 25

0100112
CÔNG
TÁC NHÌEM
DELOIT
VIỆT N
GĐA - T

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Thân Thế Hà	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2013)
Ông Nguyễn Đình Thiết	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2013)
Ông Nguyễn Trung Thành	Thành viên (bổ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2013)
Ông Trần Ngọc Quang	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2013)
Ông Vũ Văn Mạnh	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Khải	Thành viên
Ông Phạm Văn Thành	Thành viên
Ông Nguyễn Phúc Hường	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2013)
Ông Nguyễn Đức Lưu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2013)

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Trung Thành	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2013)
Ông Trần Ngọc Quang	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2013)
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Huy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2013)
Bà Trần Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2013)
Ông Trần Quốc Mạnh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 6 năm 2013)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập 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 sổ 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. 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,

Nguyễn Trung Thành
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2013

Số: 275 /VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 13 tháng 8 năm 2013, từ trang 03 đến trang 25. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính tới vấn đề sau:

Hoạt động chính của Công ty bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác (kinh doanh khách sạn, nhà hàng...). Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chính với tỷ trọng tài sản và nợ phải trả chiếm lần lượt khoảng 94% và 99% trên tổng tài sản và nợ phải trả của Công ty trong các năm qua. Trong bối cảnh hoạt động kinh doanh bất động sản trong nước trong 6 tháng đầu năm 2013 gặp nhiều khó khăn, dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà ("Dự án") là dự án bất động sản tạo doanh thu chính của Công ty đang được triển khai chậm lại trong năm 2012 và tới ngày lập báo cáo tài chính này. Hơn nữa, tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động để có thể thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn trả. Các yếu tố nêu trên gây nên sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.



Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0030-2013-001-1

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

Ngày 13 tháng 8 năm 2013
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Mai Hương
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0897-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013	31/12/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		592.232.739.191	591.339.897.396
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	2.510.099.595	4.879.718.724
1. Tiền	111		2.510.099.595	1.818.968.724
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.060.750.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	246.436.000	214.005.300
1. Đầu tư ngắn hạn	121		956.277.774	956.277.774
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(709.841.774)	(742.272.474)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.533.206.990	13.221.781.071
1. Phải thu khách hàng	131		1.892.103.758	1.759.847.556
2. Trả trước cho người bán	132		7.516.542.850	4.929.739.775
3. Các khoản phải thu khác	135		6.912.060.382	7.319.693.740
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(787.500.000)	(787.500.000)
IV. Hàng tồn kho	140		560.631.420.421	560.692.926.114
1. Hàng tồn kho	141	7	560.631.420.421	560.692.926.114
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.311.576.185	12.331.466.187
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		210.616.449	23.776.501
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.927.514.096	6.526.285.381
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		3.930.288.040	3.733.691.189
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		2.243.157.600	2.047.713.116
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+260)	200		283.602.553.052	292.184.092.914
I. Tài sản cố định	220		235.946.596.846	242.653.448.673
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	56.018.212.856	59.223.539.208
- Nguyên giá	222		67.922.627.158	71.285.588.698
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.904.414.302)	(12.062.049.490)
2. Tài sản cố định vô hình	227		100.359.519	143.578.760
- Nguyên giá	228		364.002.850	383.002.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(263.643.331)	(239.424.090)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	179.828.024.471	183.286.330.705
II. Tài sản dài hạn khác	260		47.655.956.206	49.530.644.241
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	47.655.956.206	49.530.644.241
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		875.835.292.243	883.523.990.310

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 25 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013	31/12/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		557.641.518.119	546.700.944.560
I. Nợ ngắn hạn	310		390.630.653.176	391.562.396.199
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	11	620.000.000	720.000.000
2. Phải trả người bán	312		75.134.725.361	83.918.944.438
3. Người mua trả tiền trước	313		574.036.046	44.252.341
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	12	139.335.312.764	139.011.548.414
5. Phải trả người lao động	315		1.667.465.378	1.611.471.904
6. Chi phí phải trả	316	13	67.248.389.761	61.109.982.476
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	14	103.621.123.199	102.679.485.339
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.429.600.667	2.466.711.287
II. Nợ dài hạn	330		167.010.864.943	155.138.548.361
1. Phải trả dài hạn khác	333		62.370.000	-
2. Vay dài hạn	334	15	166.614.686.024	154.811.401.390
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		333.808.919	327.146.971
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		318.193.774.124	336.823.045.750
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	318.193.774.124	336.823.045.750
1. Vốn điều lệ	411		360.000.000.000	360.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.996.500.000	10.996.500.000
3. Cổ phiếu quỹ	414		(19.628.513.946)	(19.628.513.946)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		5.743.183.230	5.743.183.230
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.621.797.965	5.621.797.965
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		4.842.625.777	4.842.625.777
7. Lỗ lũy kế	420		(49.381.818.902)	(30.752.547.276)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		875.835.292.243	883.523.990.310



Nguyễn Trung Thành
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2013

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Lưu
Người lập biểu

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 25 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	6.761.455.521	9.413.348.581
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		43.983.927	3.554.545
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		6.717.471.594	9.409.794.036
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	19	5.912.591.634	8.602.217.767
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		804.879.960	807.576.269
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	69.374.545	406.972.083
7. Chi phí tài chính	22	21	12.527.271.803	(2.364.155.523)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.001.826.988	50.655.555
8. Chi phí bán hàng	24		1.053.396.931	2.581.300.187
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.165.030.313	7.607.652.273
10. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30		(18.871.444.542)	(6.610.248.585)
11. Thu nhập khác	31		965.794.667	434.032.996
12. Chi phí khác	32		696.452.716	(21.953.242)
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		269.341.951	455.986.238
14. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(18.602.102.591)	(6.154.262.347)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	22	-	596.766.508
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	24.590.884
17. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(18.602.102.591)	(6.775.619.739)
18. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	23	(528)	(192)



Nguyễn Trung Thành
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2013

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Lưu
Người lập biểu

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 25 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

Mẫu số B 03-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. (Lỗ) trước thuế	01	(18.602.102.591)	(6.154.262.347)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.048.934.828	1.994.241.845
Các khoản dự phòng	03	(32.430.700)	(15.054.779.518)
Lỗ/(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	669.846.366	(406.972.083)
Chi phí lãi vay	06	11.001.826.988	50.655.555
3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(4.913.925.109)	(19.571.116.548)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(3.371.425.919)	14.461.711.147
Thay đổi hàng tồn kho	10	61.505.693	(274.324.917)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	8.352.386.667	(19.207.998.974)
Thay đổi tài sản ngắn hạn khác	12	1.355.353.353	20.518.123.337
Lãi vay đã trả	13	-	(55.100.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(223.857.700)	(2.828.252.135)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	(278.791.815)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.260.036.985	(7.235.749.905)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(16.461.929.831)	(24.816.738.270)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	1.060.000.000	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	68.989.083	406.972.083
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(15.332.940.748)	(24.409.766.187)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	11.803.284.634	31.143.091.890
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(100.000.000)	(2.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	11.703.284.634	29.143.091.890
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(2.369.619.129)	(2.502.424.202)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.879.718.724	6.817.327.146
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	2.510.099.595	4.314.902.944



Nguyễn Trung Thành
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2013

Lê Văn Huy
Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Lưu
Người lập biểu

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 25 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103022823 ngày 07 tháng 3 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 123 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 144).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã giao dịch là VCR.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn.

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế và các dịch vụ khách sạn du lịch (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke và vũ trường);
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn và dịch vụ vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke và vũ trường);
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật và tài chính) và quản lý dự án (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, các công trình du lịch, khách sạn;
- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Thẩm tra dự án, thẩm tra thiết kế, thẩm tra dự toán và tổng dự toán công trình lắp đặt thiết bị (chỉ thẩm tra trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh);
- Thi công xây lắp các công trình vừa và nhỏ, công trình công cộng (văn hóa thông tin, giáo dục, y tế, thể thao), dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ, hạ tầng kỹ thuật;
- Thi công trang trí nội ngoại thất và lắp đặt thiết bị cho các công trình dân dụng, công cộng, thi công nội thất chuyên ngành văn hóa - thông tin, thể thao, khách sạn;
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh các loại vật tư, thiết bị, phục vụ khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng; và
- Các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 9 ngày 05 tháng 6 năm 2013.

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

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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong mười hai tháng tới kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2013

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đang trong tình trạng thiếu hụt vốn lưu động để có thể thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn trả. Khả năng thanh toán của Công ty trong vòng 12 tháng tới phụ thuộc vào việc Công ty có thể bán được các công trình/hạng mục công trình dở dang cũng như việc các tổ chức kinh tế, ngân hàng tiếp tục cung cấp các khoản tín dụng, và khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư. Kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Công ty đã có khoản cam kết tín dụng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với hạn mức tín dụng là 400 tỷ VND theo Hợp đồng hạn mức tín dụng dài hạn số 1200-LAV-201100624 ngày 12 tháng 5 năm 2009. Hợp đồng hạn mức tín dụng có thời hạn 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 5 năm 2011 (đã được gia hạn thành 90 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên). Thời hạn rút vốn vay là 48 tháng kể từ ngày 12 tháng 5 năm 2009 (ngày ký hợp đồng). Theo hợp đồng/phụ lục hợp đồng gốc vay được trả là 6 tháng 1 lần, thời gian ân hạn là 36 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 20 tháng 11 năm 2014) và ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 11 năm 2018. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã rút vốn với số tiền là 166.614.686.024 VND. Số hạn mức tín dụng còn lại với số tiền là 233.385.313.976 VND Công ty có thể vay với các điều khoản phù hợp với hợp đồng hạn mức tín dụng để thanh toán cho các nhà thầu xây dựng của Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng sẽ đạt được thỏa thuận về gia hạn thời hạn rút vốn vay với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.
- Đồng thời, Công ty cũng đang tìm các nguồn tài chính cần thiết để có thể tự trang trải được các khoản nợ khi đáo hạn bao gồm: (i) Tiếp tục tìm kiếm nhà đầu tư và ngân hàng để cùng đầu tư vào Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà; (ii) Thanh lý khách sạn Holiday View ở Hải Phòng.

Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.

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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 kỳ hoạt động. 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 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 đầu tư ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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 và phải trả khác, các khoản vay và chi phí phải trả.

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, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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)

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.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và chi phí phát triển cơ sở hạ tầng. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

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.

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:

	Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 (số năm)
Nhà cửa và vật kiến trúc	40
Máy móc và thiết bị	7
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	7
Thiết bị văn phòng	3 - 7
Tài sản cố định khác	3 - 7

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

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

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

Các khoản đầu tư chứng khoán (Tiếp theo)

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị thương hiệu "Vinaconex" nhận được từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (công ty mẹ của Công ty) và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Thương hiệu nhượng quyền phản ánh giá trị thương hiệu "Vinaconex" nhận được từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm hoặc theo thời hạn thuê theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty chủ yếu bao gồm doanh thu bất động sản, bán hàng, kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà nghỉ, khách sạn và doanh thu khác (mỗi giới kinh doanh bất động sản...).

Doanh thu bất động sản

Kinh doanh bất động sản: Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng và có xác nhận của người mua tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu dịch vụ ăn uống, khách sạn

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:

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)

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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 kỳ hoạt động.

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 kỳ. 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 (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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 thuần.

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)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có khoản lỗ mang sang (chưa được quyết toán thuế) có thể bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về thu nhập trong tương lai.

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

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tiền mặt	20.219.650	143.465.201
Tiền gửi ngân hàng	2.489.879.945	1.675.503.523
Các khoản tương đương tiền	-	3.060.750.000
	2.510.099.595	4.879.718.724

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	956.277.774	956.277.774
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(709.841.774)	(742.272.474)
	246.436.000	214.005.300

7. HÀNG TỒN KHO

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	279.883.339	206.189.642
Công cụ, dụng cụ	11.887.098	17.632.233
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	560.339.474.112	559.907.944.454
Thành phẩm	175.872	561.159.785
	560.631.420.421	560.692.926.114

(i) Thể hiện chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các công trình/hạng mục công trình thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà đầu tư với mục đích để bán. Công ty đã sử dụng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc thế chấp tài sản hình thành từ Dự án để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng như đã trình bày ở Thuyết minh số 15).

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2013	57.335.400.837	5.283.598.601	6.274.561.099	960.241.853	1.431.786.308	71.285.588.698
Giảm trong kỳ	-	963.585.975	1.432.203.147	703.277.824	263.894.594	3.362.961.540
Thanh lý, nhượng bán	-	275.440.910	1.314.888.106	-	-	1.590.329.016
Giảm khác	-	688.145.065	117.315.041	703.277.824	263.894.594	1.772.632.524
Tại ngày 30/6/2013	57.335.400.837	4.320.012.626	4.842.357.952	256.964.029	1.167.891.714	67.922.627.158
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2013	6.505.319.739	1.823.363.044	2.367.627.993	805.087.171	560.651.543	12.062.049.490
Tăng trong kỳ	1.106.613.012	322.950.885	358.381.011	60.403.393	159.016.602	2.007.364.903
Trích khấu hao	1.106.613.012	322.950.885	358.381.011	60.403.393	159.016.602	2.007.364.903
Giảm trong kỳ	-	547.754.829	811.780.677	615.156.928	190.307.657	2.165.000.091
Thanh lý, nhượng bán	-	91.092.067	745.859.013	14.542.487	-	851.493.567
Giảm khác	-	456.662.762	65.921.664	600.614.441	190.307.657	1.313.506.524
Tại ngày 30/6/2013	7.611.932.751	1.598.559.100	1.914.228.327	250.333.636	529.360.488	11.904.414.302
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 30/6/2013	49.723.468.086	2.721.453.526	2.928.129.625	6.630.393	638.531.226	56.018.212.856
Tại ngày 31/12/2012	50.830.081.098	3.460.235.557	3.906.933.106	155.154.682	871.134.765	59.223.539.208

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 với giá trị là 128.167.520 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 718.049.484 VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, giá trị còn lại của tài sản chờ thanh lý, chuyển nhượng (Khách sạn Holiday view) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 là khoảng 50 tỷ VND.

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND	Năm 2012 VND
Số dư đầu kỳ/năm	183.286.330.705	196.845.312.513
Tăng trong kỳ/năm	-	148.242.542.629
Kết chuyển sang hàng tồn kho	-	161.801.524.437
Giảm khác	3.458.306.234	-
Số dư cuối kỳ/năm	179.828.024.471	183.286.330.705

Số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 phần lớn bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà ("Dự án"). Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng việc hạch toán các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án nêu trên vào Khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là phản ánh phù hợp bản chất và kế hoạch của Công ty về mục đích sử dụng Dự án trong tương lai.

Như trình bày tại Thuyết minh số 15, Công ty đã sử dụng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà (trong đó một phần được trình bày ở khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Thuyết minh số 7) để đảm bảo cho khoản tiền vay từ các tổ chức tín dụng.

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Năm 2012
	VND	VND
Số dư đầu kỳ/năm	49.530.644.241	54.848.226.864
Tăng trong kỳ/năm	745.064.840	670.971.863
Phân bổ trong kỳ/năm	(2.619.752.875)	(5.988.554.486)
Số dư cuối kỳ/năm	47.655.956.206	49.530.644.241

11. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	620.000.000	720.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	-	-
	620.000.000	720.000.000

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	282.761.947	51.859.176
Thuế thu nhập cá nhân	221.225.841	128.364.262
Thuế tài nguyên	647.076	647.076
Các loại thuế khác (tiền sử dụng đất)	138.830.677.900	138.830.677.900
	139.335.312.764	139.011.548.414

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Số dư chi phí phải trả chủ yếu phản ánh các khoản chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công/cung cấp dịch vụ cho Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà cho khối lượng công việc hoàn thành đã được nghiệm thu tại ngày 30 tháng 6 năm 2013.

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải trả cổ tức (i)	52.860.000.000	52.860.000.000
Khách hàng góp vốn để mua đất và xây dựng tại khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà (ii)	45.959.953.039	45.218.134.857
Khách hàng góp vốn để mua đất và xây dựng tại khu B4 thuộc Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà	1.828.931.704	2.245.815.148
Các khoản phải trả khác	2.972.238.456	2.355.535.334
	103.621.123.199	102.679.485.339

(i) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 13/NQ-VITC-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2013, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt phương án lùi thời hạn trả cổ tức năm 2010 đến ngày 31/3/2014.

(ii) Đây là số dư các khoản góp vốn của khách hàng để được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng nhà biệt thự gắn liền với quyền sử dụng đất tại khu biệt thự B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giá - Cát Bà.

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

15. VAY DÀI HẠN

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vay dài hạn	166.614.686.024	154.811.401.390
	<u>166.614.686.024</u>	<u>154.811.401.390</u>

Ngày 12 tháng 5 năm 2009, Công ty ký Hợp đồng hạn mức tín dụng dài hạn 1200-LAV-201100624 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với hạn mức tín dụng là 400 tỷ VND. Hợp đồng hạn mức tín dụng có thời hạn 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 5 năm 2011. Ngày 19 tháng 11 năm 2012, Công ty đã ký Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205/PL02. Theo Phụ lục này, kế hoạch trả gốc là 6 tháng 1 lần, thời gian ân hạn là 36 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 20 tháng 11 năm 2014). Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của bên cho vay cộng (+) ba phần trăm một năm (3%/năm). Ngày 20 tháng 5 năm 2013, Công ty nhận được Thông báo số 1075/SG-TD theo đó điều chỉnh mức lãi suất tiền vay bằng VND áp dụng từ ngày 20/5/2013 đến hết ngày 19/8/2013 đối với toàn bộ số dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 1200LAV20091205 là 11,5% và Thông báo số 1080A/SGD-TD về điều chỉnh kỳ hạn trả nợ lãi là ngày 20 tháng 11 năm 2013. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị Du lịch Cái Giã - Cát Bà (cho dù tài sản đó đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc thế chấp tài sản hình thành từ Dự án) và được bảo lãnh bởi Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã rút vốn với số tiền là 166.614.686.024 VND.

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

	<u>30/6/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	-	-
Trong năm thứ hai	41.653.671.506	19.351.425.174
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	41.653.671.506	116.108.551.042
Sau năm năm	83.307.343.012	19.351.425.174
	<u>166.614.686.024</u>	<u>154.811.401.390</u>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	-	-
Số phải trả sau 12 tháng	<u>166.614.686.024</u>	<u>154.811.401.390</u>