ATAX Audit

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN THUẾ - ATAX
CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ TƯ VẤN

Trụ sở chính: Lô A92 đường 30 tháng 4, Đà Nẵng
Tel: 05113. 639 639 * Fax: 05113. 639 638
Email: atax@vnn.vn
Website: www.atax.vn

VPĐD: Lầu 4, Indochina Park Tower
4 Nguyễn Đình Chiểu, Q1, Tp. HCM
Tel: 08.62556668 * Fax: 08.22200823
Email: atax_hcm@vnn.vn

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VDA ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2012

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 22

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ VDA Đà Nẵng ("Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong suốt năm và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Ngọc Hoà	Chủ tịch
Ông Huỳnh Văn Chính	Phó chủ tịch
Ông Vũ Tiến Dũng	Ủy viên

Tổng Giám đốc

Ông Vũ Tiến Dũng

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Tổng 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 phán 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; và
- 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.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ VDA ĐÀ NẴNG

Vũ Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 02 năm 2013

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN THUẾ- ATAX
CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ TƯ VẤN
Trụ sở chính: Lô A92 đường 30 tháng 4, Đà Nẵng
Tel: 05113.639 639 * Fax: 0511.3639 638
Email: atax@vnn.vn
Website:www.atax.vn
VPĐD: Lầu 4, Indochina Park Tower
4 Nguyễn Đình Chiểu, Q1, Tp. HCM
Tel: 08.62556668 * Fax: 08.22200823
Email: atax_hcm@vnn.vn

Số: 14 - TC13 /BC-ATAX *Đà Nẵng, ngày 28 tháng 02 năm 2013.*

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ VDA Đà Nẵng

Kính gửi: Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty"), gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính đính kèm (từ trang 3 đến trang 22) được lập ngày 28/02/2013.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cở sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thông tin thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và nguyên tắc kế toán được áp dụng, các ước tính quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Giới hạn phạm vi kiểm toán

Như được trình bày ở mục V.7 – Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty là thành viên sáng lập ra Công ty CP Đầu tư Thương mại Hapro Đà Nẵng (HAPRO) với số vốn thực góp tính đến ngày 31/12/2012 là 6.000.000.000 VND, chiếm 30% trên vốn điều lệ của đơn vị này. Trong năm tài chính 2012, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư này dựa vào kết quả kinh doanh năm 2011 của HAPRO với số tiền 129.687.177 VND. Cho đến nay, chúng tôi chưa được cung cấp thông tin về kết quả kinh doanh năm 2012 của HAPRO, vì vậy chúng tôi không thể xác định được tính hợp lý của khoản dự phòng cần trích lập tại thời điểm 31/12/2012. Chúng tôi cũng không thu thập được bằng chứng kiểm toán về kết quả của khoản đầu tư trong năm 2012 bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng (nếu có) do hạn chế phạm vi kiểm toán như được trình bày ở trên, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THUẾ ATAX

Kiểm toán viên **Giám đốc**

Nguyễn Thị Cúc **A.T. Nguyễn Văn Sĩ**
Chứng chỉ kiểm toán viên số 1594/KTV *Chứng chỉ kiểm toán viên số Đ.0104/KTV*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU B01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN			**21.093.424.096**	**38.078.723.978**
(100=110+120+130+140+150)	**100**			
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**1.193.113.982**	**8.519.347.255**
1. Tiền	111	V.01	1.193.113.982	2.519.347.255
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	6.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**61.540.000**	**5.306.700.000**
1. Phải thu của khách hàng	131	V.02	1.540.000	5.306.700.000
2. Các khoản phải thu khác	135		60.000.000	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**19.833.480.114**	**24.246.979.660**
1. Hàng tồn kho	141	V.03	19.833.480.114	24.246.979.660
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.290.000**	**5.697.063**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.290.000	5.697.063
B. TÀI SẢN DÀI HẠN			**109.412.422.302**	**110.381.592.202**
(200=210+220+240+250+260)	**200**			
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
II. Tài sản cố định	**220**		**63.570.389**	**153.599.922**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.04	39.610.229	56.912.489
- Nguyên giá	222		92.057.615	92.057.615
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(52.447.386)	(35.145.126)
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.05	23.960.160	96.687.433
III. Bất động sản đầu tư	**240**	V.06	**102.484.083.131**	**103.991.111.176**
- Nguyên giá	241		114.446.689.748	111.797.655.761
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(11.962.606.617)	(7.806.544.585)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**5.870.312.823**	**6.000.000.000**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.07	6.000.000.000	6.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(129.687.177)	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**994.455.959**	**236.881.104**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08	994.455.959	236.881.104
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**130.505.846.398**	**148.460.316.180**

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

MẪU B01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**39.523.639.873**	**55.332.465.755**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**6.413.490.753**	**3.214.337.423**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.09	5.000.000.000	-
2. Phải trả người bán	312	V.10	670.403.000	1.035.300.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	579.374.465	1.734.778.237
4. Phải trả người lao động	315		51.755.275	53.394.275
5. Chi phí phải trả	316		58.333.334	140.238.163
6. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		43.027.569	140.332.500
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.597.110	110.294.248
II. Nợ dài hạn	**330**		**33.110.149.120**	**52.118.128.332**
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.12	5.110.149.120	5.110.149.120
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.13	28.000.000.000	47.007.979.212
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**		**90.982.206.525**	**93.127.850.425**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.14	**90.982.206.525**	**93.127.850.425**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		81.000.000.000	81.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		2.500.000.000	2.500.000.000
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		154.876.131	154.876.131
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		7.327.330.394	9.472.974.294
II. Nguồn kinh phí và quĩ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**130.505.846.398**	**148.460.316.180**

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ VDA ĐÀ NẴNG

Nguyễn Thị Tuyết Hoa	Nguyễn Thị Tuyết Hoa	Vũ Tiến Dũng
Người lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
		Đà Nẵng, ngày 28/02/2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2012

MẪU B02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**23.108.175.154**	**50.027.033.804**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	VI.1	**23.108.175.154**	**50.027.033.804**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	7.376.255.199	28.433.063.859
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**15.731.919.955**	**21.593.969.945**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	**259.300.814**	**828.128.379**
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	**5.754.905.535**	**8.947.625.306**
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.625.218.358	8.947.625.306
8. Chi phí bán hàng	24		470.331.220	474.668.306
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.341.285.748	1.434.452.005
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) - (24+25)}	**30**		**8.424.698.266**	**11.565.352.707**
11. Thu nhập khác	31		100.000	965.970.135
12. Chi phí khác	32		44.095.687	104.653.860
13. Lợi nhuận/ (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(43.995.687)**	**861.316.275**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**8.380.702.579**	**12.426.668.982**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	2.157.435.383	3.171.803.284
16 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.6	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**6.223.267.196**	**9.254.865.698**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		768	1.143

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ VDA ĐÀ NẴNG
S.Đ.K.K.D: 0400550946 - C.T.C.P - Q. THANH KHÊ - TP. ĐÀ NẴNG

Nguyễn Thị Tuyết Hoa	Nguyễn Thị Tuyết Hoa	Vũ Tiến Dũng
Người lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
		Đà Nẵng, ngày 28/02/2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2012

MẪU B03-DN
Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***8.380.702.579***	***12.426.668.982***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		4.173.364.292	4.096.386.509
- Các khoản dự phòng	03		129.687.177	-
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(259.300.814)	(1.328.128.379)
- Chi phí lãi vay	06		5.754.905.535	8.947.625.306
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***18.179.358.769***	***24.142.552.418***
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	9		5.245.160.000	9.724.085.991
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		3.265.775.546	6.571.169.194
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(698.035.642)	(4.208.561.521)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(771.907.129)	228.102.240
- Tiền đã trả lãi vay	13		(5.754.905.535)	(8.812.547.143)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(3.458.470.127)	(4.975.190.279)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(110.905.507)	(328.935.645)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***15.896.070.375***	***22.340.675.255***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(158.625.250)	(18.481.682.233)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	18.075.396.591
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	*(6.000.000.000)*
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		259.300.814	1.328.128.379
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***100.675.564***	***(5.078.157.263)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		6.000.000.000	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(20.007.979.212)	(8.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các cổ đông	36		(9.315.000.000)	(7.384.439.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(23.322.979.212)***	***(15.384.439.500)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**(7.326.233.273)**	**1.878.078.492**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**8.519.347.255**	**6.641.268.763**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**		**1.193.113.982**	**8.519.347.255**

Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Người lập biểu

Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Kế toán trưởng

Vũ Tiến Dũng
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 28/02/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH **MẪU B 09 - DN**

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH TM Dịch vụ Sài Gòn – Đà Nẵng theo Quyết định số 01/QĐ-HĐTV ngày 27 tháng 12 năm 2007 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Đà Nẵng (Sadaco) về việc chuyển đổi Công ty TNHH thành công ty cổ phần.

Công ty chính thức hoạt động kinh doanh dưới hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001795 ngày 04/01/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Cho đến nay, Công ty đã có hai lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Lần thay đổi gần nhất vào ngày 31/05/2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 số 0400550946.

Trụ sở Công ty đặt tại số 478 – Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng.

2. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh trung tâm mua sắm, đại siêu thị, các chợ đầu mối, hệ thống kho vận;
- Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, dịch vụ nhà và kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, khu đô thị mới, trung tâm thương mại, khu nghỉ dưỡng, giải trí;
- Dịch vụ vận chuyển, giao nhận, kho vận hàng hóa trong và ngoài nước; Xuất nhập khẩu các mặt hàng các công ty kinh doanh;
- Kinh doanh các mặt hàng thực phẩm, thực phẩm chức năng, mỹ phẩm, may mặc, thời trang, đồ gia dụng, trang thiết bị nội thất; Hàng hóa, thiết bị máy móc phục vụ xây dựng và logictics;
- Đại lý mua, bán hàng hóa, ký gởi và nhận ký gởi hàng hóa.
- Tư vấn trong lĩnh vực: xây dựng trung tâm thương mại, kho bãi và dịch vụ giao nhận.
- Bán lẻ rau, quả. Bán lẻ đường, sữa và các sản phẩm sữa, bánh, mứt, kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột; Bán lẻ đồ uống; Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông;
- Bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt khác;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác; Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn ; Bán lẻ đồ dùng gia đình bằng gốm, sứ, thủy tinh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác;
- Bán lẻ hàng văn hóa, giải trí, nhạc cụ; Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm; Bán lẻ băng đĩa âm thanh, hình ảnh (kể cả băng, đĩa trắng);
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể thao, thể dục; Bán lẻ trò chơi, đồ chơi (trừ đồ chơi ảnh hưởng đến nhân cách, sức khỏe của trẻ); Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da khác;
- Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ; Bán lẻ tranh, ảnh và các tác phẩm nghệ thuật khác (trừ đồ cổ); Bán lẻ đồng hồ, kính mắt; Bán lẻ máy ảnh, phim ảnh và vật liệu ảnh;
- Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet;
- Vận tải hành khách du lịch bằng đường bộ; Kho bãi và các hoạt động dịch vụ hỗ trợ cho vận tải; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch;
- Dịch vụ ăn uống: Nhà hàng, quán ăn, nhà hàng ăn uống; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Kinh doanh bất động sản;
- Quảng cáo thương mại, nghiên cứu thị trường, thăm dò dư luận; Tổ chức hội chợ, triển lãm, dịch vụ giới thiệu sản phẩm, tiếp thị, giới thiệu và xúc tiến thương mại; dịch vụ giữ xe;
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế, các dịch vụ hỗ trợ, liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Dịch vụ đóng gói sản phẩm; Hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí; Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán tại Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, ban hành kèm theo Quyết định 15/2006/QD-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và các văn bản sửa đổi bổ sung có liên quan.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin phải trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21-Trình bày báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Kế toán trên máy vi tính.

III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng. Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: phương pháp nhập trước – xuất trước.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: 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 hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính..

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Nguyên tắc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu 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. Các chi phí phát sinh không thoả mãn điều kiện này thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Đối với tài sản cố định hữu hình hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Đối với tài sản cố định hữu hình hình thành do tự xây dựng hoặc tự chế, nguyên giá là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng, hoặc tự chế cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính cho nhóm tài sản cụ thể như sau:

	Năm 2012
	(Năm)
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.

Quyền sử dụng đất của Công ty không có thời hạn nên không trích khấu hao.

4. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá, được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Năm 2012
	(Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	30
Nhà để xe	5
Máy móc, thiết bị	8
Mái che trước siêu thị	5
Quyền sử dụng đất	0

Quyền sử dụng đất của Công ty không có thời hạn nên không trích khấu hao

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Lãi tiền vay của khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua, xây dựng hay 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.

6. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

+ Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

+ Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

7. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: (1) phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua; (2) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, (3) doanh thu được xác định tương đối chắc chắn, (4) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng, (5) xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: (1) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (2) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (3) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán; (4) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu từ tiền lãi và cổ tức được chia được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau: (1) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; (2) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức được chia được ghi nhận khi công ty được quyền nhận cổ tức.

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí này được ghi nhận bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận kế toán được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 suất thuế thu nhập doanh nghiệp có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 25%.

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 tuỳ 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	24.128.971	67.408.827
Tiền gửi ngân hàng	1.168.985.011	2.451.938.428
Cộng	**1.193.113.982**	**2.519.347.255**

2. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Phúc Hà	-	5.306.700.000
Nguyễn Anh Bắc	1.540.000	-
Cộng	**1.540.000**	**5.306.700.000**

3. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	70.041.900	160.681.100
Hàng gửi đi bán	-	22.090.666
Hàng hoá bất động sản	19.763.438.214	24.064.207.894
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**19.833.480.114**	**24.246.979.660**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

4. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	TB, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**33.277.272**	**58.780.343**	**92.057.615**
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	**33.277.272**	**58.780.343**	**92.057.615**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Số dư đầu năm	**10.630.232**	**24.514.894**	**35.145.126**
Tăng trong năm	**5.546.208**	**11.756.052**	**17.302.260**
- Trích khấu hao	*5.546.208*	*11.756.052*	*17.302.260*
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	**16.176.440**	**36.270.946**	**52.447.386**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	**22.647.040**	**34.265.449**	**56.912.489**
Số dư cuối năm	**17.100.832**	**22.509.397**	**39.610.229**

5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Sửa chữa, cải tạo trung tâm VDA Đà Nẵng	-	72.727.273
Cổng co giãn	23.960.160	23.960.160
Cộng	**23.960.160**	**96.687.433**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo) **MẪU B 09 - DN**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

6. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	**111.797.655.761**	**2.649.033.987**	-	**114.446.689.748**
Quyền sử dụng đất	27.403.049.000	2.475.669.400		29.878.718.400
Trung tâm TMDV VDA - Khối Siêu thị	84.145.037.670	123.697.837	-	84.268.735.507
Nhà để xe	134.208.182	-	-	134.208.182
Mái che trước siêu thị	115.360.909	-	-	115.360.909
Nhà rửa xe	-	49.666.750		49.666.750
Giá trị hao mòn lũy kế	**7.806.544.585**	**4.156.062.032**	-	**11.962.606.617**
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Trung tâm TMDV VDA - Khối Siêu thị	7.758.239.326	4.095.111.156	-	11.853.350.482
Nhà để xe	29.078.439	26.841.636	-	55.920.075
Mái che trước siêu thị	19.226.820	23.072.184	-	42.299.004
Nhà rửa xe	-	11.037.056	-	11.037.056
Giá trị còn lại	**103.991.111.176**	**2.475.669.400**	-	**102.484.083.131**
Quyền sử dụng đất	27.403.049.000	2.475.669.400	-	29.878.718.400
Trung tâm TMDV VDA - Khối Siêu thị	76.386.798.344	-	-	72.415.385.025
Nhà để xe	105.129.743	-	-	78.288.107
Mái che trước siêu thị	96.134.089	-	-	73.061.905
Nhà rửa xe	-	-	-	38.629.694

Như được trình bày tại thuyết minh V.13, Công ty đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại 478 – Điện Biên Phủ, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 143169 do UBND TP Đà Nẵng cấp ngày 19/01/2012) cho Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển TP Đà Nẵng để đảm bảo nợ vay dài hạn tại Ngân hàng này.

7. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số cổ phiếu	Giá trị (VND)
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư Thương Mại Hapro Đà Nẵng (*)	600.000	6.000.000.000	600.000	6.000.000.000
Cộng	**600.000**	**6.000.000.000**	**600.000**	**6.000.000.000**

(*) Đây là khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Thương mại Hapro Đà Nẵng, chiếm tỷ lệ 30% tổng vốn điều lệ của công ty này. Khoản đầu tư này được kế toán theo phương pháp giá gốc.

Công ty CP Đầu tư Thương mại Hapro Đà Nẵng chưa hoàn thành Báo cáo tài chính năm 2012.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

8. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí quảng cáo	41.666.663	208.958.331
Công cụ dụng cụ quản lý	3.712.250	13.183.436
Chi phí đo đạc	-	14.739.337
Sửa chữa siêu thị	949.077.046	-
Cộng	**994.455.959**	**236.881.104**

9. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vay ngắn hạn (*)	5.000.000.000	-
Cộng	**5.000.000.000**	**-**

(*) Theo Hợp đồng vay vốn số 01/2012/HĐV-VDA ĐN ngày 25/06/2012 ký với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển hệ thống Phân Phối Việt Nam, Công ty được vay 6.000.000.000VND với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay là 06 tháng. Từ ngày 01/07/2012 đến ngày 31/12/2012. Lãi suất cho vay là 10%/năm.

Theo phụ lục số 01/2013/PL-HĐV-VDAĐN, Công ty được gia hạn khoản vay thêm 6 tháng đối với Hợp đồng vay vốn 01/2012/HĐV-VDA ĐN ngày 25/06/2012 ký với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển hệ thống Phân Phối Việt Nam.

Đến 31/12/2012, theo hợp đồng vay này, Công ty còn nợ gốc số tiền là 5.000.000.000 VND.

10. Phải trả người bán

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP ALPHA Nam Sài Gòn	624.138.000	1.035.300.000
Công ty CP Phong Thịnh Kha	46.265.000	-
Cộng	**670.403.000**	**1.035.300.000**

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	136.752.672	361.324.602
Thuế thu nhập doanh nghiệp	434.196.495	1.364.583.112
Thuế thu nhập cá nhân	8.425.298	8.870.523
Cộng	**579.374.465**	**1.734.778.237**

12. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
Công ty TNHH TMDV Siêu thị Co.opMart Đà Nẵng (*)	5.110.149.120	5.110.149.120
Cộng	**5.110.149.120**	**5.110.149.120**

(*) Đây là tiền Công ty TNHH TMDV Siêu Thị Co.op Mart Đà Nẵng đặt cọc cho việc thuê mặt bằng Khu trung tâm thương mại dịch vụ VDA Đà Nẵng.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

13. Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay ngân hàng (*)	28.000.000.000	47.007.979.212
Cộng	**28.000.000.000**	**47.007.979.212**

(*) Theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/2009/HĐ ngày 18/06/2009 ký với Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và phát triển TP Đà Nẵng, Công ty được vay 80.000.000.000VND với mục đích đầu tư xây dựng Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng. Thời hạn cho vay là 120 tháng trong đó thời gian ân hạn 10 tháng .

Lãi suất cho vay là lãi suất thả nổi được áp dụng cụ thể như sau: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau cộng phí ngân hàng cố định là 3%/năm, tối đa bằng mức lãi trần theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày 26/06 và 26/09 và 26/12 hàng năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 26/12/2012, NH Đầu tư và PTVN có Công văn số 3902/TB-QHKH1 thông báo lãi suất vay áp dụng từ ngày 26/12/2012 là 12,5%/năm.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 143169 do UBND TP Đà Nẵng cấp ngày 19/01/2012 được nêu cụ thể tại điều 2 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 28/05/2012.

Đến 31/12/2012, theo hợp đồng vay này, Công ty còn nợ gốc số tiền là 28.000.000.000 VND.

14. Vốn chủ sở hữu

a/ Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**81.000.000.000**	-	-	-	**10.734.885.120**	**91.734.885.120**
Lãi trong năm	-	-	-	-	9.254.865.698	9.254.865.698
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(464.628.393)	(464.628.393)
Trích quỹ DPTC	-	-	-	154.876.131	(154.876.131)	-
Trích quỹ ĐTPT	-	-	2.500.000.000	-	(2.500.000.000)	-
Bổ sung vốn KD từ quỹ ĐTPT	-	2.500.000.000	(2.500.000.000)	-	-	-
Chia lãi năm 2010	-	-	-	-	(7.397.272.000)	(7.397.272.000)
Số dư cuối năm trước	**81.000.000.000**	**2.500.000.000**	-	**154.876.131**	**9.472.974.294**	**93.127.850.425**
Lãi trong năm	-	-	-	-	6.223.267.196	6.223.267.196
Tăng lợi nhuận năm các năm trước do giảm giá vốn	-	-	-	-	1.327.945.400	1.327.945.400
Nộp thuế TNDN năm 2010,2011 t	-	-	-	-	(381.856.496)	(381.856.496)
Chia lãi năm 2011	-	-	-	-	(9.315.000.000)	(9.315.000.000)
Số dư cuối năm nay	**81.000.000.000**	**2.500.000.000**	-	**154.876.131**	**7.327.330.394**	**90.982.206.525**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

14. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (gần nhất)		Vốn đầu tư thực tế			
			31/12/2012		31/12/2011	
	Số tiền (VND)	Tỉ lệ %	Số tiền (VND)	Tỉ lệ %	Số tiền (VND)	Tỉ lệ %
Cổ đông sáng lập	**54.000.000.000**	**66,67%**	**54.000.000.000**	**66,67%**	**54.000.000.000**	**66,67%**
Cty CP ĐT và PT Hệ thống phân phối VN	41.900.000.000	51,73%	41.900.000.000	51,73%	41.900.000.000	51,73%
Công ty CP Dệt may 29/3	12.000.000.000	14,81%	12.000.000.000	14,81%	12.000.000.000	14,81%
Ông Huỳnh Văn Chính	100.000.000	0,12%	100.000.000	0,12%	100.000.000	0,12%
Các cổ đông khác	**27.000.000.000**	**33,33%**	**27.000.000.000**	**33,33%**	**27.000.000.000**	**33,33%**
Cty CP ĐT và PT Hệ thống phân phối VN	-	-	13.054.420.000	16,12%	11.590.880.000	14,31%
Các cổ đông tổ chức khác	-	-	4.124.750.000	5,09%	4.124.750.000	5,09%
Các cổ đông cá nhân	-	-	9.820.830.000	12,12%	11.284.370.000	13,93%
Cộng	**81.000.000.000**	**100%**	**81.000.000.000**	**100%**	**81.000.000.000**	**100%**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
Vốn góp đầu năm	81.000.000.000	81.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	81.000.000.000	81.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	9.315.000.000	7.397.272.000

d/ Cổ phiếu

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.100.000	8.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	8.100.000	8.100.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	8.100.000	8.100.000

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu): 10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo) **MẪU B 09 - DN**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu:	**23.108.175.154**	**50.027.033.804**
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư (Cho thuê)	17.220.918.154	20.786.957.851
Doanh thu bán hàng hóa (Bất động sản)	5.870.168.000	29.198.555.756
Doanh thu bán hàng hóa (Khác)	17.089.000	41.520.197
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**23.108.175.154**	**50.027.033.804**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư (Cho thuê)	4.201.118.853	4.053.984.374
Giá vốn bán hàng hóa (Bất động sản)	3.153.045.680	24.318.347.647
Giá vốn bán hàng hóa (Khác)	22.090.666	60.731.838
Cộng	**7.376.255.199**	**28.433.063.859**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	259.300.814	828.128.379
Cộng	**259.300.814**	**828.128.379**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	5.625.218.358	8.947.625.306
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	129.687.177	-
Cộng	**5.754.905.535**	**8.947.625.306**

5. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	-	234.261.667
Giảm giá trị xây dựng các căn nhà phố đã chuyển nhượng trong năm 2010 theo kết quả kiểm toán XDCB	-	231.708.468
Nhận tiền hỗ trợ hoạt động từ Tổng công ty Thương Mại Hà Nội Hapro	-	500.000.000
Các khoản thu nhập khác	100.000	-
Cộng	**100.000**	**965.970.135**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

6. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lệ phí trước bạ, phí công chứng… liên quan đến các căn nhà phố đã được chuyển nhượng trong năm 2010	-	78.313.441
Điều chỉnh giảm giá trị tài sản đầu tư theo kết quả kiểm toán XDCB	-	23.945.835
Thuế GTGT năm 2010 còn phải nộp (theo QĐ số 2670 ngày 13/08/2012 của Cục thuế TPĐN)	5.468.012	-
Thuế GTGT năm 2011 còn phải nộp (theo Tờ khai 01/KHBS lập ngày 21/06/2012)	2.238.951	-
Tiền phạt thuế chậm nộp	36.388.724	-
Các khoản chi phí khác	-	2.394.584
Cộng	**44.095.687**	**104.653.860**

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	**8.380.702.579**	**12.426.668.982**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	**249.038.952**	**230.378.197**
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Chi phí không được khấu trừ (i)	249.038.952	230.378.197
Thu nhập chịu thuế	**8.629.741.531**	**12.657.047.179**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**2.157.435.383**	**3.164.261.795**
Chi phí thuế thu nhập bổ sung năm tài chính 2010	-	**7.541.489**
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**2.157.435.383**	**3.171.803.284**

(i) Chi tiết chi phí không được khấu trừ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành trực tiếp SXKD	204.000.000	225.000.000
Thuế GTGT không được khấu trừ và phạt chậm nộp thuế	41.856.736	3.095.423
Chi phí khấu hao không được trừ	3.182.216	-
Các khoản chi phí khác	-	2.282.774
Cộng	**249.038.952**	**230.378.197**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo) **MẪU B 09 - DN**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND
Chi phí nguyên vật liệu	101.381.200
Chi phí nhân công	757.729.910
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.173.364.292
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.109.153
Chi phí khác bằng tiền	546.606.395
Cộng	**5.679.190.950**

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.
Cấu trúc vốn của công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay và vốn nhận ủy thác đầu tư phải trả (nếu có) trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc chủ sở hữu của các cổ đông (bao gồm phần vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính tại ngày kết thúc niên độ như sau:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Các khoản vay và vốn nhận ủy thác đầu tư	33.000.000.000	47.007.979.212
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	1.193.113.982	8.519.347.255
Nợ thuần	31.806.886.018	38.488.631.957
Vốn chủ sở hữu	90.982.206.525	93.127.850.425
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	**34,96%**	**41,33%**

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.193.113.982	8.519.347.255
Phải thu khách hàng và phải thu khác	61.540.000	5.306.700.000
Tổng cộng	**1.254.653.982**	**13.826.047.255**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	33.000.000.000	47.007.979.212
Phải trả người bán và phải trả khác	5.823.579.689	6.285.781.620
Chi phí phải trả	58.333.334	140.238.163
Tổng cộng	**38.881.913.023**	**53.433.998.995**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 6/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể việc xác định giá trị hợp lý của tài sản và công nợ tài chính.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ảnh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của công ty.

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng quản trị của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. ..Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản.

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

đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.193.113.982	-	1.193.113.982
Phải thu khách hàng và phải thu khác	61.540.000		61.540.000
Tổng cộng	**1.254.653.982**	**-**	**1.254.653.982**
Tại ngày 31/12/2012			
Các khoản vay	5.000.000.000	28.000.000.000	33.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	713.430.569	5.110.149.120	5.823.579.689
Chi phí phải trả	58.333.334	-	58.333.334
Tổng cộng	**5.771.763.903**	**33.110.149.120**	**38.881.913.023**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**(4.517.109.921)**	**(33.110.149.120)**	**(37.627.259.041)**

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2011			
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.519.347.255	-	8.519.347.255
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.306.700.000	-	5.306.700.000
Tổng cộng	**13.826.047.255**	**-**	**13.826.047.255**
Tại ngày 31/12/2011			
Các khoản vay	-	47.007.979.212	47.007.979.212
Phải trả người bán và phải trả khác	1.175.632.500	5.110.149.120	6.285.781.620
Chi phí phải trả	140.238.163	-	140.238.163
Tổng cộng	**1.315.870.663**	**52.118.128.332**	**53.433.998.995**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**12.510.176.592**	**(52.118.128.332)**	**(39.607.951.740)**

Tổng giá trị tài sản tài chính ngắn hạn của Công ty tại ngày 31/12/2012 đang nhỏ hơn giá trị các khoản nợ phải trả tài chính ngắn hạn. Mặc dù Công ty có rủi ro trong thanh khoản nhưng Ban giám đốc tin tưởng rằng với nhiều biện pháp khác nhau trong năm tới, Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

2. Những sự kiện quan trọng phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo) **MẪU B 09 - DN**

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

a/ Giao dịch với các bên liên quan

Vay mượn tiền	**Năm nay** VND	**Năm trước** VND
Mượn tiền của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển hệ thống Phân Phối Việt Nam	6.000.000.000	-
	6.000.000.000	**-**

Trả tiền vay, mượn	**Năm nay** VND	**Năm trước** VND
Trả tiền cho Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển hệ thống Phân Phối Việt Nam	1.000.000.000	-
	1.000.000.000	

Tiền lương và thù lao	**Năm nay** VND	**Năm trước** VND
Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc	398.999.993	509.609.400
Cộng	**398.999.993**	**509.609.400**

b/ Số dư với bên liên quan

Các khoản phải trả	**Số cuối năm** VND	**Số đầu năm** VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển hệ thống Phân Phối Việt Nam	5.000.000.000	-
Cộng	**5.000.000.000**	**-**

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính năm trước đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thuế ATAX.

5. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Theo lĩnh vực kinh doanh: Hoạt động chính của Công ty chủ yếu là cho thuê bất động sản đầu tư, chiếm tỷ trọng 75%, còn lại là kinh doanh hàng hóa bất động sản chiếm tỷ trọng 25%. Do đó chúng tôi kết hợp thuyết minh trong phần VI.1 "Doanh thu" và VI.2 "Giá vốn" chi tiết cho từng bộ phận.

Theo khu vực địa lý: Công ty chỉ có một văn phòng tại Đà Nẵng. Do đó, chúng tôi không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý trên thuyết minh báo cáo tài chính.

CHỨNG THỰC
Bản Sao Đúng Với Bản Chính
Ngày 24-07-2014
Số 831 Quyển số
CHỦ TỊCH UBND P.TÂN CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ VDA ĐÀ NẴNG

Nguyễn Thị Tuyết Hoa	**Nguyễn Thị Tuyết Hoa**	**Vũ Tiến Dũng**
Người lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
		Đà Nẵng, ngày 28/02/2013

Nguyễn Thị Nga