



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG VIWASEEN - HUẾ**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 23

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen – Huế công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

Thông tin khái quát

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.

Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2011: 60.000.000.000 đồng

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Số 5 Lý Thường Kiệt, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế
- Điện thoại: (84) 054.3813699
- Fax: (84) 054.3813839

Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, thi công, tổng thầu thi công xây dựng, công trình thủy điện; Xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng; Gia công lắp dựng các kết cấu thép và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng, lắp đặt các công trình cấp thoát nước;
- Bán lẻ trong các siêu thị, trung tâm thương mại vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (trang thiết bị nội, ngoại thất; hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường);
- Vận tải hành khách theo hợp đồng và theo tuyến cố định, hàng hóa bằng ô tô;
- Khách sạn;
- Nhà hàng;
- Dịch vụ thông tin liên lạc;
- Kinh doanh bất động sản; Quyền sử dụng thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan, kiểm tra và phân tích kỹ thuật;

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Điều hành tour du lịch (quốc tế và nội địa);
- Vệ sinh môi trường và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ du lịch.

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 115 người, trong đó nhân viên quản lý là 22 người.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập các Báo cáo này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|-------------------------|----------|--|
| • Ông Trần Tiến Dũng | Chủ tịch | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011 |
| • Ông Thiệu Quang Quyến | Ủy viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011 |
| • Ông Ngô Văn Sướng | Ủy viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011 |
| • Ông Lê Đình Giá | Ủy viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011 |
| • Ông Doãn Tô Hoài | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2011 |
| • Ông Phạm Thanh Lâm | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 13/5/2009
Miễn nhiệm ngày 22/4/2011 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|-----------------------------|------------|--|
| • Ông Trần Văn Long | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 14/06/2011 |
| • Bà Huỳnh Thị Trung Phương | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 13/5/2009
Miễn nhiệm ngày 14/6/2011 |
| • Ông Đinh Nho Mạnh | Ủy viên | Bổ nhiệm lại ngày 14/06/2011 |
| • Bà Ngô Thị Kim Phượng | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 14/06/2011 |

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|----------------------|-------------------|--|
| • Ông Doãn Tô Hoài | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 23/4/2011 |
| • Ông Doãn Tô Hoài | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 10/2/2011
Miễn nhiệm ngày 23/4/2011 |
| • Ông Phạm Thanh Lâm | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 12/5/2009
Miễn nhiệm ngày 22/4/2011 |
| • Ông Đoàn Vũ Tiến | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 01/09/2008 |

Kiểm toán độc lập

Các Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính 217 Nguyễn Văn Linh, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 511.3655886; Fax: (84) 511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc trong việc lập các Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- 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 kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất trên nguyên tắc hoạt động liên tục.

Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2011 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tổng Giám đốc



Doãn Tô Hoài

Huế, ngày 20 tháng 03 năm 2012



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC
THÀNH VIÊN QUỐC TẾ CỦA POLARIS INTERNATIONAL

Trụ sở chính
217 Nguyễn Văn Linh, Q.Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.511.3655886; Fax: 84.511.3655887
Email: aac@dng.vnn.vn
Website: http://www.aac.com.vn

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh
47-49 Hoàng Sa (Tầng 5 Tòa nhà Hoàng Đan)
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 483/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2011, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011, 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 được lập ngày 20/03/2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen - Huế (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 5 đến trang 23. Các Báo cáo tài chính này được lập theo Chế độ kế toán Việt Nam

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty và của Kiểm toán viên

Việc lập các Báo cáo tài chính này là trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là dựa trên các bằng chứng kiểm toán để đưa ra ý kiến độc lập của mình về tính trung thực và hợp lý của các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Theo đó, chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của mình.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu, các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2011 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2011, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan về lập và trình bày báo cáo tài chính.



Phan Xuân Vận
Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số Đ.0102/KTV

Lê Vinh Hà
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số 1216/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và sửa đổi, bổ sung có liên quan
của Bộ trưởng BTC

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		36.335.814.444	47.047.483.465
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.894.319.176	22.240.385.885
1. Tiền	111		1.894.319.176	3.688.851.725
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	18.551.534.160
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		24.476.514.328	17.062.449.598
1. Phải thu khách hàng	131		13.399.667.224	3.870.174.480
2. Trả trước cho người bán	132		9.997.608.457	12.465.291.955
3. Các khoản phải thu khác	135	6	1.217.562.458	933.997.974
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	7	(138.323.811)	(207.014.811)
IV. Hàng tồn kho	140		4.103.156.971	1.640.296.651
1. Hàng tồn kho	141	8	4.103.156.971	1.640.296.651
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.861.823.969	6.104.351.331
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	216.508.462	192.374.485
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.948.965.022	2.210.023.817
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	2.696.350.485	3.701.953.029
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		99.498.197.002	81.927.655.549
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		99.235.270.415	81.738.902.104
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	36.953.643.207	12.552.519.385
- Nguyên giá	222		45.338.612.424	18.263.343.692
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.384.969.217)	(5.710.824.307)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	67.223.275	80.412.175
- Nguyên giá	228		101.889.050	101.889.050
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(34.665.775)	(21.476.875)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	62.214.403.933	69.105.970.544
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		262.926.587	188.753.445
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	262.926.587	188.753.445
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		135.834.011.446	128.975.139.014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		73.735.763.541	55.389.837.075
I. Nợ ngắn hạn	310		40.423.837.441	16.601.801.367
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	17.863.768.451	2.712.951.567
2. Phải trả người bán	312		11.162.266.544	5.102.005.348
3. Người mua trả tiền trước	313		3.716.597.165	3.830.349.160
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	1.798.326.755	1.879.274.529
5. Phải trả người lao động	315		244.964.301	347.081.878
6. Chi phí phải trả	316	17	2.662.713.293	1.850.746.781
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	2.975.200.932	857.051.440
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	22.340.664
II. Nợ dài hạn	330		33.311.926.100	38.788.035.708
1. Vay và nợ dài hạn	334	19	33.311.926.100	38.777.581.153
2. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	10.454.555
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		62.098.247.905	73.585.301.939
I. Vốn chủ sở hữu	410		62.098.247.905	73.585.301.939
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	20	60.000.000.000	60.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	4.351.424
3. Quỹ đầu tư phát triển	417	20	1.969.709.414	1.457.235.339
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	20	2.104.184.695	1.591.710.620
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	20	282.523.064	282.523.064
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	20	(2.258.169.268)	10.249.481.492
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		135.834.011.446	128.975.139.014

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	31/12/2011	31/12/2010
Ngoại tệ các loại (USD)	1.490,97	2.007,19

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng


Doãn Tô Hoài


Đoàn Vũ Tiến

Huế, ngày 20 tháng 03 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và sửa đổi, bổ sung có liên quan
của Bộ trưởng BTC

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	21	46.055.850.973	21.533.388.965
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	-	4.324.545
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	21	46.055.850.973	21.529.064.420
4. Giá vốn hàng bán	11	22	40.309.638.607	14.466.536.054
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>5.746.212.366</u>	<u>7.062.528.366</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	1.124.032.187	2.749.452.438
7. Chi phí tài chính	22	24	3.514.783.190	873.158.648
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.511.559.370	873.048.648
8. Chi phí bán hàng	24		1.576.973.165	617.818.307
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.491.086.755	3.954.219.242
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(3.712.598.557)</u>	<u>4.366.784.607</u>
11. Thu nhập khác	31	25	41.020.053	9.822.547
12. Chi phí khác	32	26	98.650.031	222.000.000
13. Lợi nhuận khác	40		<u>(57.629.978)</u>	<u>(212.177.453)</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	27	<u>(3.770.228.535)</u>	<u>4.154.607.154</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	-	1.094.151.789
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	27	<u>(3.770.228.535)</u>	<u>3.060.455.365</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	(628)	510

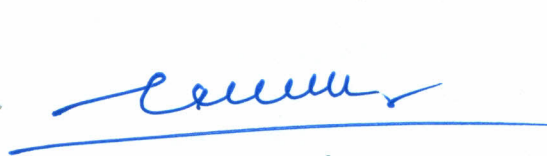
Tổng Giám đốc



Doãn Tô Hoài

Huế, ngày 20 tháng 03 năm 2012

Kế toán trưởng



Đoàn Vũ Tiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và sửa đổi, bổ sung có liên quan
của Bộ trưởng BTC

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	41.018.191.331	23.343.639.449
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(23.174.393.652)	(20.370.879.875)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(5.596.674.921)	(2.969.050.263)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(3.417.679.359)	(873.048.648)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(716.300.792)	(3.046.456.338)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2.456.932.757	17.415.593.050
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(9.049.352.991)	(11.215.792.495)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.520.722.373	2.284.004.880
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(25.896.208.375)	(31.506.758.185)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	6.100.000	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.509.524.287	3.049.909.629
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(24.380.584.088)	(28.456.848.556)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	18.605.041.196	20.721.686.769
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(8.919.879.365)	(2.067.401.264)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.176.000.000)	(8.806.916.986)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.509.161.831	9.847.368.519
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(20.350.699.884)	(16.325.475.157)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	22.240.385.885	38.561.509.618
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	4.633.175	4.351.424
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.894.319.176	22.240.385.885

Tổng Giám đốc



Doãn Tô Hoài

Huế, ngày 20 tháng 03 năm 2012

Kế toán trưởng



Đoàn Vũ Tiến