

**VACO**



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**

Tầng 4 - 168 Đường Láng, Quận Đống Đa

Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: +84-4 3577 0781 / Fax: +84-4 3577 0787

[www.vaco.com.vn](http://www.vaco.com.vn) / [vacohn@vaco.com.vn](mailto:vacohn@vaco.com.vn)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	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 - 23

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

**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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch
Ông Phan Trung Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Thành viên
Ông Phạm Công Sinh	Thành viên

**Ban Giám đốc**

Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/10/2012
Ông Nguyễn Văn Sang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/10/2012
Ông Phan Trung Phương	Phó Tổng Giám đốc	

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. 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 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, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan. 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 Thị Minh Nguyệt**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2013



Số: 006 /VACO/BCKT.NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
Về Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần đầu tư FIT**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo lập ngày 31/01/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty") từ trang 03 đến trang 23. Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên**

Như đã trình bày trong báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 1, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập 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.

**Cơ 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 có 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 các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá về 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.

**Ý kiến**

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 31/12/2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan.



Nguyễn Minh Hùng  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0294/KTV

Trịnh Thị Hồng  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0026/KTV

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2013

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU B 01-DN  
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.689.682.570.770</b>	<b>1.299.757.265.247</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>870.992.951</b>	<b>2.882.313.975</b>
1. Tiền	111		870.992.951	2.882.313.975
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>1.588.801.123.526</b>	<b>1.180.808.825.160</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.588.801.123.526	1.186.334.015.472
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	(5.525.190.312)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>95.377.418.233</b>	<b>113.920.531.886</b>
1. Phải thu khách hàng	131		40.730.727.411	934.552.016
2. Trả trước cho người bán	132		19.808.084.420	13.621.298.958
3. Các khoản phải thu khác	135	6	34.892.506.402	99.418.580.912
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(53.900.000)	(53.900.000)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.633.036.060</b>	<b>2.145.594.226</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.453.290.290	1.844.027.663
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.079.717.770	232.918.063
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		100.028.000	68.648.500
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =220+240+250+ 260)</b>	<b>200</b>		<b>176.237.543.107</b>	<b>94.509.415.892</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.618.168.797</b>	<b>16.297.847.672</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	13.618.168.797	14.273.634.742
- Nguyên giá	222		16.106.704.323	15.995.091.383
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.488.535.526)	(1.721.456.641)
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	8	-	2.024.212.930
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>9</b>	<b>14.858.406.911</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	241		15.065.807.967	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(207.401.056)	-
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>146.152.656.667</b>	<b>78.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	10	27.235.000.000	10.000.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	11	118.917.656.667	68.000.000.000
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.608.310.732</b>	<b>211.568.220</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	1.606.310.732	211.568.220
2. Tài sản dài hạn khác	268		2.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.865.920.113.877</b>	<b>1.394.266.681.139</b>

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

MẪU B 01-DN  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh		
			31/12/2012	01/01/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.706.066.401.323</b>	<b>1.283.123.619.554</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.634.389.713.837</b>	<b>1.210.735.807.064</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	1.541.853.115.789	1.108.167.220.965
2. Phải trả người bán	312		17.328.997.548	2.040.942.223
3. Người mua trả tiền trước	313		610.631.517	5.000.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	1.400.709.250	35.679.972
5. Phải trả người lao động	315		298.615.449	231.432.095
6. Chi phí phải trả	316	15	67.406.195.336	100.201.351.853
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	5.491.448.948	54.179.956
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>71.676.687.486</b>	<b>72.387.812.490</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	17	71.676.687.486	72.387.812.490
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>159.853.712.554</b>	<b>111.143.061.585</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>159.853.712.554</b>	<b>111.143.061.585</b>
1. Vốn điều lệ	411		150.000.000.000	110.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		9.853.712.554	1.143.061.585
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.865.920.113.877</b>	<b>1.394.266.681.139</b>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Đơn vị	31/12/2012	01/01/2012
1. Phải trả do Nhận ủy thác đầu tư	VND	-	350.000.000.000
2. Phải thu các Ngân hàng (tiền gửi có kỳ hạn)	VND	-	350.000.000.000



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2013

Trần Thị Mai Hương  
Kế toán trưởng

*Telecom*

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu B 02-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2012	2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	18.143.630.740	4.764.360.419
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.143.630.740	4.764.360.419
3. Giá vốn hàng bán	11	20	8.965.968.661	2.014.514.787
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng	20		9.177.662.079	2.749.845.632
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	286.853.546.648	136.661.578.955
6. Chi phí tài chính	22	22	277.536.052.147	133.065.498.295
- Bao gồm: Chi phí lãi vay	23		245.404.192.561	113.938.120.924
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.802.663.693	5.670.687.637
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.692.492.887	675.238.655
9. Thu nhập khác	31		1.301	72.732.920
10. Chi phí khác	32		1.689.284	23.547.818
11. Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		(1.687.983)	49.185.102
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.690.804.904	724.423.757
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	23	1.980.153.935	-
14. Lợi nhuận sau thuế	60		8.710.650.969	724.423.757
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	595	74



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2013

Trần Thị Mai Hương  
Kế toán trưởng

*Return*



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**MẪU B 03-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	10.690.804.904	724.423.757
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	2	974.479.941	602.976.098
Các khoản dự phòng	3	(5.525.190.312)	4.587.921.130
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(100.623.089.007)	(122.465.745.168)
Chi phí lãi vay	6	245.404.192.561	113.938.120.924
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	150.921.198.087	(2.612.303.259)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9	15.662.934.446	(112.878.445.390)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(771.275.844.014)	88.442.787.363
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(1.004.005.139)	(1.173.598.229)
Tiền lãi vay đã trả	13	(216.616.764.386)	(16.700.084.039)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(585.452.150)	(58.503.755)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	129.289.710.729	4.234.037.836.249
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(111.957.410.286)	(3.917.928.069.908)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(805.565.632.713)	271.129.619.032
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(6.364.230.088)	(9.042.712.078)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(498.305.503.042)	(1.443.282.573.414)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	823.137.123.514	241.132.771.040
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(12.071.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	2.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	75.117.151.518	28.320.285.089
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	393.584.541.902	(1.192.943.229.363)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	40.000.000.000	75.000.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2.439.090.288.556	1.049.491.308.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.069.120.518.769)	(201.693.957.043)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	409.969.769.787	922.797.350.957
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(2.011.321.024)	983.740.626
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.882.313.975	1.898.573.349
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	870.992.951	2.882.313.975

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền chi mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác trong năm không bao gồm số tiền 17.034.960.000 đồng, là số tiền dùng để mua thêm tài sản phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2013

Trần Thị Mai Hương  
Kế toán trưởng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

### 1. THÔNG TIN KHÁT QUÁT

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016102 ngày 08/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và được thay đổi lần 10 ngày 29/10/2012.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 10 ngày 29/10/2012 là 150.000.000.000 đồng. Danh sách cổ đông sáng lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 10 như sau:

Danh sách cổ đông sáng lập	Vốn đăng ký góp theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		
	VND	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
Phan Trung Phương	17.583.140.000	1.758.314	11,72%
Nguyễn Văn Sang	28.305.080.000	2.830.508	18,87%
Lê Xuân Thắng	489.920.000	48.992	0,33%
Trần Thanh Mai	10.000.000	1.000	0,01%
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	11.084.440.000	1.108.444	7,39%
	<u>57.472.580.000</u>	<u>5.747.258</u>	<u>38,32%</u>

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2012 là 38 người (tại ngày 31/12/2011 là 36 người).

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh theo đăng ký kinh doanh:

- Dịch vụ cho thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch sinh thái, các dịch vụ vui chơi, giải trí (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Các dịch vụ: bãi đỗ xe và các công trình công cộng; tư vấn đầu tư, tư vấn mua bán doanh nghiệp (tư vấn M&A), tư vấn cổ phần hóa, tư vấn quản trị doanh nghiệp, tư vấn phát triển thị trường (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);
- Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý kinh doanh, tư vấn phát triển nguồn nhân lực (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Và các ngành nghề kinh doanh khác.

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

#### 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan.

#### Năm tài chính

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là 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 KỶ KẾ TOÁN (Tiếp theo)

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

Trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn.

#### Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

#### Các bên liên quan

Các bên được xác định là bên liên quan của Công ty trong năm bao gồm:

- Các Công ty liên kết, bao gồm: Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV, Công ty Thương mại sản xuất và Dịch vụ Sao Nam, Công ty Cổ phần Minh Hào Việt Nam.
- Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty.

### 3. 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan 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 kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng 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 phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính.

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

##### *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. Theo đó, 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 do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**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 thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Đầu tư ngắn hạn**

Các khoản đầu tư ngắn hạn của Công ty được trình bày tại thuyết minh số 5 của Thuyết minh báo cáo tài chính, bao gồm các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, các khoản đầu tư hường lãi cố định và các khoản đầu tư chứng khoán thông qua hợp đồng ký kết với các cá nhân.

Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn 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. 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 niên độ kế toán.

Do giá trị các khoản hợp tác đầu tư trên khoản mục đầu tư ngắn hạn khác chưa đến ngày đáo hạn nên Công ty chưa xem xét đến khả năng thu hồi các khoản đầu tư cũng như chưa xem xét trích lập dự phòng (nếu có).

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác**

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư mua cổ phần với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty cổ phần, các khoản cho vay và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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

**Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn 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 dài hạn khi vốn góp thực tế của Công ty tại các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác lớn hơn vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tỷ lệ trích lập dựa trên tỷ lệ giữa số vốn đầu tư của công ty mẹ và tổng số vốn góp thực tế của các bên vào các đơn vị này

**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 liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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:

	Năm 2012 (Số năm sử dụng)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 46
Phương tiện vận tải	5 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 5
Tài sản cố định khác	5

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là nhà văn phòng do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ 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.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 45 - 46 năm.

**Chi phí trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ chờ phân bổ. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng hai năm.

**Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí thực tế phát sinh không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi số bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Chi phí phải trả trong năm là các chi phí trích trước về lãi phải trả cho các hợp đồng Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư của các tổ chức, cá nhân.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm bao gồm toàn bộ lãi, tiền vay tính trên các khoản Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư của các tổ chức, cá nhân.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU B 09-DN

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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

**Ghi nhận doanh thu**

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 phần 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:

- (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.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**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 hiện tại phải trả 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 không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ 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 của các khoản mục tài sản phương pháp dựa trên 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 sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả kinh doanh và chỉ được ghi vào vốn chủ sở hữu nếu 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.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt tại quỹ	480.906.071	114.596.824
Tiền gửi ngân hàng	390.086.880	2.767.717.151
	<b>870.992.951</b>	<b>2.882.313.975</b>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>1.588.801.123.526</b>	<b>1.186.334.015.472</b>
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn, trong đó: (a)	338.206.476.587	31.813.000.117
- Đầu tư chứng khoán đã được niêm yết	20.733.294.000	8.686.320.711
- Đầu tư chứng khoán chưa niêm yết	317.473.182.587	23.126.679.406
Đầu tư ngắn hạn khác (b)	1.250.594.646.939	1.154.521.015.355
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	(5.525.190.312)
	<b>1.588.801.123.526</b>	<b>1.180.808.825.160</b>

Ghi chú:

(a) Tại thời điểm ngày 31/12/2012, đa số các loại chứng khoán đầu tư ngắn hạn của Công ty là các loại cổ phiếu chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán với giá trị là 317.473.294.000 đồng. Bên cạnh đó là trị giá chứng khoán Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) là 20.591.000.000 đồng, mặc dù đã được niêm yết trên thị trường chứng khoán nhưng chưa thực hiện giao dịch nên không có giá tham chiếu. Theo đó, Công ty không có cơ sở để trích lập dự phòng mà đang trình bày theo giá gốc.

(b) Đầu tư ngắn hạn khác bao gồm:

- Đầu tư dưới hình thức Công ty thực hiện góp vốn trong hợp đồng hợp tác đầu tư với các cá nhân và tổ chức với tổng giá trị khoảng 20.818.890.818 đồng, thời hạn hợp tác đầu tư quy định trong hợp đồng là dưới 12 tháng, và Công ty sẽ được hưởng một khoản lợi nhuận nhất định tính trên tỷ lệ phần trăm của số vốn công ty góp mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Bên nhận góp vốn. Các khoản hợp tác đầu tư này không có tài sản đảm bảo.
- Hợp đồng hợp tác với các tổ chức, cá nhân để đầu tư chứng khoán với tổng giá trị là 1.226.817.324.119 đồng. Công ty sẽ được hưởng một khoản lợi nhuận nhất định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Bên nhận tiền góp vốn.
- Hoạt động hợp tác đầu tư kinh doanh chứng khoán trên một số tài khoản cá nhân khác có số dư đến ngày 31/12/2012 là 2.958.432.002 đồng.

Tại ngày 31/12/2012, do giá trị các khoản hợp tác đầu tư trên khoản mục đầu tư ngắn hạn chưa đến ngày đáo hạn nên Công ty chưa xem xét đến khả năng thu hồi các khoản đầu tư cũng như chưa xem xét trích lập dự phòng (nếu có).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu khoản lãi dự thu các hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	33.715.383.647	98.144.376.626
Phải thu khoản cổ tức được chia	-	391.990.000
Tạm hạch toán tiền thuế GTGT chưa có hóa đơn	1.177.122.755	882.214.286
	<u>34.892.506.402</u>	<u>99.418.580.912</u>

**Ghi chú:** (\*) Là các khoản lãi dự thu tính đến ngày 31/12/2012 chưa thu được của các hợp đồng công ty hợp tác đầu tư với các cá nhân và tổ chức đang được trình bày trên khoản các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 05) và đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 11) của Thuyết minh báo cáo tài chính này.

**7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng	Tài sản cố định khác	Đơn vị: VND Tổng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2012</b>	11.901.553.426	3.573.811.387	519.726.570	-	15.995.091.383
Tăng trong năm	-	-	148.372.727	24.094.758	172.467.485
- Mua sắm mới	-	-	148.372.727	24.094.758	172.467.485
Giảm trong năm	-	-	60.854.545	-	60.854.545
- Thanh lý nhượng bán	-	-	60.854.545	-	60.854.545
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<u>11.901.553.426</u>	<u>3.573.811.387</u>	<u>607.244.752</u>	<u>24.094.758</u>	<u>16.106.704.323</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2012</b>	154.824.944	1.134.244.745	432.386.952	-	1.721.456.641
Tăng trong năm	311.740.140	422.081.136	69.231.027	4.585.773	807.638.076
- Khấu hao trong năm	311.740.140	422.081.136	69.231.027	4.585.773	807.638.076
Giảm trong năm	-	-	40.559.191	-	40.559.191
- Giảm khác	-	-	40.559.191	-	40.559.191
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<u>466.565.084</u>	<u>1.556.325.881</u>	<u>461.058.788</u>	<u>4.585.773</u>	<u>2.488.535.526</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
<b>Tại ngày 01/01/2012</b>	<u>11.746.728.482</u>	<u>2.439.566.642</u>	<u>87.339.618</u>	<u>-</u>	<u>14.273.634.742</u>
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<u>11.434.988.342</u>	<u>2.017.485.506</u>	<u>146.185.964</u>	<u>19.508.985</u>	<u>13.618.168.797</u>

**8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Số dư đầu năm	2.024.212.930	2.024.212.930
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm (bán thanh lý)	(2.024.212.930)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>-</u>	<u>2.024.212.930</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MÃU B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Đơn vị: VND Nhà cửa, vật kiến trúc
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2012	-
Tăng trong năm - mua sắm mới	15.065.807.967
Giảm trong năm	-
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>15.065.807.967</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>	
Tại ngày 31/12/2011	-
Tăng trong năm	207.401.056
Giảm trong năm	-
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>207.401.056</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2012	-
Tại ngày 31/12/2012	<b>14.858.406.911</b>

**10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH**

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng công nghiệp - PVV	1.000.000	10.000.000.000	1.000.000	10.000.000.000
Công ty CP TM sản xuất và DV Sao Nam	370.758	12.235.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Minh Hào Việt Nam	500.000	5.000.000.000	-	-
	<b>1.370.758</b>	<b>27.235.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày 31/12/2012 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập	Tỷ lệ quyền sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng công nghiệp - PVV	Hà Nội	20%	20%	Xây dựng dân dụng
Công ty CP TM sản xuất và DV Sao Nam	Hà Nội	21,186%	21,186%	Buôn bán hàng tiêu dùng
Công ty Cổ phần Minh Hào Việt Nam	Long An	25%	25%	Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng...

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định theo tỷ lệ quyền sở hữu của Công ty vào các Công ty liên doanh, liên kết.

**11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Góp vốn vào Công ty CP Tập đoàn FIT (a)	30.640.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác (b)	88.277.656.667	68.000.000.000
	<b>118.917.656.667</b>	<b>68.000.000.000</b>

Ghi chú:

- (a) Là khoản đầu tư góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn FIT theo Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 10/10/2012. Số vốn đăng ký góp của Công ty là 68 tỷ đồng (chiếm 18,6% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn FIT).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)**

- (b) Đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản hợp tác đầu tư với các cá nhân, Công ty sẽ được hưởng một khoản lợi nhuận không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của bên nhận đầu tư. Tài sản đảm bảo cho các khoản đầu tư này là các chứng khoán và các tài sản khác.

Tại ngày 31/12/2012, do giá trị các tài sản hợp tác đầu tư này chưa đến ngày đáo hạn nên Công ty chưa xem xét đến khả năng thu hồi các khoản đầu tư cũng như trích lập dự phòng (nếu có).

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Số dư đầu năm	211.568.220	582.873.236
Phát sinh tăng	1.660.007.260	51.577.274
Kết chuyển vào chi phí	265.264.748	422.882.290
Số dư cuối năm	<u>1.606.310.732</u>	<u>211.568.220</u>

**13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty CP đầu tư và phát triển PVI	2.470.990.785	11.701.035.000
Công ty CP đầu tư và phát triển Sinh Thái	377.136.000.000	-
Công ty tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Phú Gia	165.485.000.000	-
Công ty TNHH MTV VINPEARL	300.000.000.000	-
Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia	-	250.000.000.000
Công ty CP Vincom	-	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	300.000.000.000
Ecocons Hà Nội	395.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	711.125.004	711.125.004
Các đối tượng khác	1.050.000.000	45.755.060.961
	<u>1.541.853.115.789</u>	<u>1.108.167.220.965</u>

Các khoản vay ngắn hạn liên quan đến các hợp đồng công ty nhận hợp tác đầu tư của các cá nhân và tổ chức. Thời gian hợp đồng dưới 12 tháng, lãi suất khoảng 14% không phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian sử dụng các khoản tiền hợp tác đầu tư này. Một số khoản vay từ năm 2011 đến 31/12/2012 vẫn còn số dư do Công ty và Bên cho vay đã thực hiện gia hạn thêm thời hạn hợp đồng.

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.394.868.019	166.234
Thuế thu nhập cá nhân	5.841.231	35.513.738
	<u>1.400.709.250</u>	<u>35.679.972</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Chi phí phải trả phản ánh số dư chi phí trích trước về lãi phải trả đến 31/12/2012 của các hợp đồng Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư của các tổ chức, cá nhân với số tiền 67.406.195.336 đồng (tại 31/12/2011 là 100.201.351.853 đồng).

**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải trả BHXH, BHYT, KPCĐ	66.785.765	42.828.866
Công ty CP TM SX và dịch vụ Sao Nam (*)	5.000.000.000	-
Phải trả, phải nộp khác	424.663.183	11.351.090
	<b>5.491.448.948</b>	<b>54.179.956</b>

Ghi chú: (\*) Là khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Thương mại sản xuất và Dịch vụ Sao Nam theo Hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán số 21/12/2012/HĐĐT/F.I.T ngày 21/12/2012.

**17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quân đội- CN Lê Trọng Tấn (i)	866.687.486	1.577.812.490
Công ty CP Đầu tư và XD Vinaconex - PVC (ii)	70.000.000.000	70.000.000.000
Vay dài hạn cá nhân (iii)	810.000.000	810.000.000
	<b>71.676.687.486</b>	<b>72.387.812.490</b>

Ghi chú:

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Lê Trọng Tấn theo Hợp đồng số 611.09.054.564995.TD ngày 09/11/2009 và Hợp đồng số 259.10.054.564995.DB ngày 25/06/2010. Lãi suất thả nổi của khoản vay tại thời điểm giải ngân là 15%/năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 01/10/2010. Thời hạn vay là 60 tháng. Tài sản đảm bảo tiền vay là căn hộ chung cư tại thành phố Hồ Chí Minh và xe Mercedes E300.
- (ii) Vay dài hạn theo Hợp đồng ủy thác số 02-01/2011/FIT-PVV/UTĐT ngày 10/03/2011. Trong hợp đồng quy định Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinaconex - PVC ủy thác cho FIT quản lý vốn với mục đích sinh lời và với nguyên tắc an toàn, hiệu quả trong phạm vi hoạt động kinh doanh của FIT. Lợi tức ủy thác 14%/năm, thời hạn ủy thác đến tháng 03/2014.
- (iii) Vay cá nhân Bà Ninh Thanh Xuân theo Hợp đồng số 2010-11-04/HĐVV ngày 25/11/2010. Thời hạn cho vay là 03 năm, lãi suất 14%/năm và trả lãi vào cuối kỳ.

*Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:*

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trong vòng một năm	711.125.004	711.125.004
Trong năm thứ hai	70.810.000.000	1.521.125.004
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	866.687.486	70.866.687.486
	<b>72.387.812.490</b>	<b>73.098.937.494</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	711.125.004	711.125.004
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>71.676.687.486</b>	<b>72.387.812.490</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:*

	Vốn điều lệ	Lợi nhuận chưa phân phối	Đơn vị: VND
			Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2011	35.000.000.000	418.637.828	35.418.637.828
Góp vốn trong năm	75.000.000.000	-	75.000.000.000
Lãi trong năm	-	724.423.757	724.423.757
Số dư tại ngày 31/12/2011	110.000.000.000	1.143.061.585	111.143.061.585
Góp vốn trong năm (*)	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Lãi trong năm	-	8.710.650.969	8.710.650.969
Số dư tại ngày 31/12/2012	150.000.000.000	9.853.712.554	159.853.712.554

Ghi chú: (\*) Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 01/11/2011, Hội đồng Quản trị quyết định thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 110 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng bằng hình thức phát hành thêm 4.000.000 cổ phần với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện quyền mua 11:4 (sở hữu 11 cổ phần sẽ được quyền mua 04 cổ phần mới) với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Vào ngày 10/02/2012, Công ty đã hoàn thành đợt phát hành 4.000.000 cổ phiếu này.

*Vốn điều lệ*

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016102 ngày 08/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 29/10/2012, vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2012, vốn điều lệ đã được góp như sau:

	Theo Giấy phép kinh doanh thay đổi lần thứ 10		Vốn điều lệ đã góp đến ngày 31/12/2012	
	VND	%	VND	%
Nguyễn Văn Sang	28.305.080.000	18,87	28.305.080.000	18,87
Phan Trung Phương	17.583.140.000	11,72	17.583.140.000	11,72
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Vinaconex - PVC	-	-	15.000.000.000	10,00
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	11.084.440.000	7,39	11.084.440.000	7,39
Đỗ Văn Khắc	-	-	11.761.000.000	7,84
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nghệ	-	-	7.916.090.000	5,28
Nguyễn Tuấn Khai	-	-	6.455.080.000	4,30
Các cổ đông khác	93.027.340.000	62,02	51.895.170.000	34,60
	<b>150.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

**19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.615.411.388	3.812.197.786
Doanh thu đại lý nhận lệnh chứng khoán	1.089.224.820	952.162.633
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.561.341.826	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	877.652.706	-
	<b>18.143.630.740</b>	<b>4.764.360.419</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	1.980.137.118	1.453.091.705
Giá vốn hoạt động đại lý nhận lệnh chứng khoán	190.484.368	561.423.082
Giá vốn kinh doanh bất động sản	6.528.267.918	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	267.079.257	-
	<b>8.965.968.661</b>	<b>2.014.514.787</b>

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền cho vay, tiền gửi	100.359.289.388	122.465.745.168
Lãi đầu tư chứng khoán ngắn hạn	186.230.457.641	10.775.299.482
Cổ tức, lợi nhuận được chia	263.799.619	3.420.534.305
	<b>286.853.546.648</b>	<b>136.661.578.955</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí lãi vay	245.404.192.561	113.938.120.924
Lỗ đầu tư chứng khoán ngắn hạn	32.083.692.235	11.249.316.197
Chi phí tài chính khác	48.167.351	7.878.061.174
	<b>277.536.052.147</b>	<b>133.065.498.295</b>

**23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	10.690.804.904	724.423.757
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(2.770.189.163)	(3.420.534.305)
Trừ: khoản chuyển lỗ năm 2011	(2.696.110.548)	-
Trừ: Doanh thu không chịu thuế	(263.799.619)	(3.420.534.305)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	189.721.004	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>7.920.615.741</b>	<b>(2.696.110.548)</b>
Thuế suất	25%	25%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.980.153.935</b>	-

**24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.710.650.969	724.423.757
Số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông	14.636.196	9.828.274
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	595	74
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**25. 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 chủ sở hữu 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 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phân vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Các khoản vay (*)	1.613.529.803.275	1.180.555.033.455
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(870.992.951)	(2.882.313.975)
Nợ thuần	1.612.658.810.324	1.177.672.719.480
Vốn chủ sở hữu	159.179.684.917	111.143.061.585
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>10,13</u>	<u>10,60</u>

Ghi chú: (\*) Các khoản vay bao gồm vay ngắn hạn và vay dài hạn.

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty được đánh giá là cao chủ yếu là do việc Công ty sử dụng các nguồn tài trợ bên ngoài với điều kiện trả lãi để sử dụng cho hoạt động đầu tư của mình. Tuy nhiên, Công ty thực hiện giám sát chặt chẽ các luồng tiền vay bên ngoài và luồng tiền đem đi đầu tư phải thỏa mãn điều kiện có các thời hạn đáo hạn khá tương đồng nhau về khoản gốc đầu tư và khoản lãi. Theo đó, Ban Giám đốc có thể kiểm soát được các rủi ro tài chính về khả năng thanh khoản và đảm bảo tạo ra lợi nhuận cho Công ty.

**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 được trình bày tại Thuyết minh số 3.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Tài sản</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	870.992.951	2.882.313.975
Chứng khoán kinh doanh	1.588.801.123.526	1.180.808.825.160
Các khoản phải thu ngắn hạn	95.377.418.233	113.920.531.886
Tài sản ngắn hạn khác	100.028.000	68.648.500
<b>Tổng tài sản</b>	<u>1.685.149.562.710</u>	<u>1.297.680.319.521</u>
<b>Nợ phải trả</b>		
Các khoản vay	1.613.529.803.275	1.180.555.033.455
Phải trả người bán và phải trả khác	17.939.629.065	2.045.942.223
Chi phí phải trả	67.406.195.336	100.201.351.853
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<u>1.698.875.627.676</u>	<u>1.282.802.327.531</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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 do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**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 ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

***Rủi ro thị trường***

***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 mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để 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, xác định điểm giới hạn chịu lỗ. 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.

Và

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

***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. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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 tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. 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 trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<b>Bất kỳ thời điểm nào VND</b>	<b>Từ 3 đến 12 tháng VND</b>	<b>Từ 1 đến 5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Tài sản</b>				
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	870.992.951	-	-	870.992.951
Chứng khoán kinh doanh	-	338.206.476.587	-	338.206.476.587
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác	-	1.250.594.646.939	-	1.250.594.646.939
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	146.152.656.667	146.152.656.667
Các khoản phải thu ngắn	-	95.377.418.233	-	95.377.418.233
<b>Tổng tài sản</b>	<b>870.992.951</b>	<b>1.684.178.541.759</b>	<b>146.152.656.667</b>	<b>1.831.202.191.377</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>				
Phải trả người bán và phải trả khác	-	22.939.629.065	-	22.939.629.065
Vay ngắn hạn	-	1.541.853.115.789	-	1.541.853.115.789
Chi phí phải trả	-	67.406.195.336	-	67.406.195.336
Vay dài hạn	-	-	71.676.687.486	71.676.687.486
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>1.632.198.940.190</b>	<b>71.676.687.486</b>	<b>1.703.875.627.676</b>
<b>Mức chênh lệch thanh khoản ròng</b>	<b>870.992.951</b>	<b>51.979.601.569</b>	<b>74.475.969.181</b>	<b>127.326.563.701</b>

Tại ngày 31/12/2012, Mức chênh lệch thanh khoản ròng của Công ty đều dương chứng tỏ khả năng thanh khoản của Công ty được đánh giá khá tốt. Tuy nhiên, mức chênh lệch thanh khoản chủ yếu là do chênh lệch các khoản tiền vốn vay mượn bên ngoài với các khoản Công ty đưa đi đầu tư, còn lượng tiền mặt và tương đương tiền duy trì ở mức thấp so với đặc thù kinh doanh của Công ty. Theo đó, Ban Giám đốc Công ty thực hiện giám sát chặt chẽ các luồng tiền vay bên ngoài và luồng tiền đem đi đầu tư phải thỏa mãn điều kiện có các thời hạn đáo hạn khá tương đồng nhau về khoản gốc đầu tư và khoản lãi. Và Ban Giám đốc đánh giá là Công ty có khả năng kiểm soát tài chính để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Số dư các bên liên quan  
tại ngày 31/12/2012

Giao dịch với các bên liên quan

**Bán hàng**

	Số phát sinh	Số thanh toán	Số dư phải thu
Công ty CP TM SX và dịch vụ Sao Nam - khoản lãi các hợp đồng hợp tác	1.095.083.104	1.088.991.521	13.419.400

**Mua hàng**

	Số phát sinh	Số thanh toán	Số dư phải trả
Nguyễn Văn Sang - mua chứng khoán	8.910.000.000	8.910.000.000	-

**Cho vay dưới hình thức chuyển tiền hợp tác đầu tư**

	Chuyển tiền đầu tư	Nhận lại tiền đầu tư	Số dư phải thu - khoản đưa đi đầu tư
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	65.166.743.030	72.392.712.565	-
Phan Trung Phương	21.620.000.000	14.906.651.360	7.200.000.000
Công ty CP TM SX và dịch vụ Sao	9.705.632.350	6.550.690.000	7.551.632.350

**Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư**

	Tiền nhận đầu tư	Trả tiền đầu tư	Số dư phải trả - khoản nhận đầu tư
Nguyễn Văn Sang	12.570.000.000	17.915.472.961	-
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	2.690.000.000	7.690.000.000	-
Công ty Cổ phần TM SX và DV Sao Nam	5.000.000.000	-	5.000.000.000

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lương và thù lao	834.039.499	696.608.172

**27. SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày khóa sổ đến thời điểm phát hành báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu và cần phải trình bày trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**28. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	01/01/2012 (trình bày lại) VND	01/01/2012 (đã kiểm toán) VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Đầu tư ngắn hạn	1.186.334.015.472	1.254.334.015.472	68.000.000.000	[1]
Đầu tư dài hạn khác	68.000.000.000	-	(68.000.000.000)	[1]
Vay và nợ ngắn hạn	1.108.167.220.965	1.178.167.220.965	70.000.000.000	[1]
Vay và nợ dài hạn	72.387.812.490	2.387.812.490	(70.000.000.000)	[1]

Ghi chú: [1] Các khoản đầu tư ngắn hạn và các khoản vay ngắn hạn được điều chỉnh sang các khoản đầu tư dài hạn và vay dài hạn do các hợp đồng hợp tác được gia hạn với thời gian là trên 12 tháng.



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2013

Trần Thị Mai Hương  
Kế toán trưởng