

**BẢN SAO**

**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 2011**

---

Hà Nội, tháng 03 năm 2012

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	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	7-18

## 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 31/12/2011.

### 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  
Ông Phan Trung Phương  
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Ông Phạm Công Sinh  
Bà Đỗ Thu Hoài

Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên

Miễn nhiệm ngày 07/01/2011

#### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Sang  
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Ông Phan Trung Phương

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
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 Văn Sang  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2012

Số: 077 /VACO/BCKT.NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN****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 31/12/2011, 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 01/03/2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty") từ trang 03 đến trang 18. 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 thống 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 31/12/2011 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.

**Chúng tôi xin lưu ý các vấn đề sau**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 06 của phần Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2011, Công ty có thực hiện hoạt động hợp tác đầu tư kinh doanh chứng khoán trên một số tài khoản cá nhân là nhân viên của Công ty. Trong hợp đồng hợp tác quy định việc mua bán chứng khoán trên các tài khoản này sẽ được sự thống nhất của Công ty và cá nhân, Công ty sẽ được hưởng toàn bộ phần lợi nhuận cũng như chịu mọi khoản lỗ khi thực hiện đầu tư chứng khoán thông qua các tài khoản cá nhân này. Giá trị các khoản đầu tư cổ phiếu thông qua các tài khoản cá nhân nêu trên có số dư đến ngày 31/12/2011 là 31.381.163.267 đồng và đang được trình bày trên mục "Đầu tư ngắn hạn khác". Do các cổ phiếu này đang đứng tên các cá nhân nên Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá đầu tư các cổ phiếu này tại ngày 31/12/2011.

Chúng tôi xin lưu ý, toàn bộ số dư phải trả do nhận ủy thác đầu tư của Ngân hàng Đại Dương (Oceanbank) và số dư phải thu của các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tương ứng tại các Ngân hàng khác tại ngày 31/12/2011 là 350 tỷ đồng. Công ty đang trình bày trên phần "Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán" trên báo cáo tài chính.

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số: 2060/03/2012/... SCT/BS

Ngày: 11-05-2012



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

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2012



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

**PHÓ CHỦ TỊCH**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Mẫu B 01-DN**  
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	31/12/2010
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.367.757.265.247</b>	<b>58.689.000.015</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>2.882.313.975</b>	<b>1.898.573.349</b>
1. Tiền	111		2.882.313.975	1.898.573.349
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>1.248.808.825.160</b>	<b>55.303.341.989</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.254.334.015.472	56.256.781.171
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(5.525.190.312)	(953.439.182)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>113.920.531.886</b>	<b>1.177.602.746</b>
1. Phải thu khách hàng	131		934.552.016	1.134.516.110
2. Trả trước cho người bán	132		13.621.298.958	80.546.636
3. Các khoản phải thu khác	135	7	99.418.580.912	270.000
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(53.900.000)	(37.730.000)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.145.594.226</b>	<b>309.481.931</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.844.027.663	299.124.418
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		232.918.063	4.357.513
3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		68.648.500	6.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =220+250+ 260)</b>	<b>200</b>		<b>26.509.415.892</b>	<b>10.225.977.468</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>8</b>	<b>16.297.847.672</b>	<b>7.858.411.432</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		14.273.634.742	5.834.198.502
- Nguyên giá	222		15.995.091.383	6.952.679.045
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.721.456.641)	(1.118.480.543)
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	2.024.212.930	2.024.212.930
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>10.000.000.000</b>	<b>1.629.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	10	10.000.000.000	-
2. Đầu tư dài hạn khác	258		-	1.629.000.000
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>211.568.220</b>	<b>738.566.036</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	211.568.220	582.873.236
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	155.692.800
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.394.266.681.139</b>	<b>68.914.977.483</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

**MẪU B 01-DN**  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh		
			31/12/2011	31/12/2010
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.283.123.619.554</b>	<b>33.496.339.655</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.280.735.807.064</b>	<b>30.397.402.161</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	1.178.167.220.965	29.658.745.004
2. Phải trả người bán	312		2.040.942.223	71.576.250
3. Người mua trả tiền trước	313		5.000.000	122.107.400
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	35.679.972	96.728.529
5. Phải trả người lao động	315		231.432.095	7.230.472
6. Chi phí phải trả	316	14	100.201.351.853	320.649.506
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	15	54.179.956	120.365.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.387.812.490</b>	<b>3.098.937.494</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	16	2.387.812.490	3.098.937.494
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>111.143.061.585</b>	<b>35.418.637.828</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>17</b>	<b>111.143.061.585</b>	<b>35.418.637.828</b>
1. Vốn điều lệ	411		110.000.000.000	35.000.000.000
2. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế chưa phân phối	420		1.143.061.585	418.637.828
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.394.266.681.139</b>	<b>68.914.977.483</b>

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

	Đơn vị	31-12-11	31/12/2010
1. Phải trả do Nhận ủy thác đầu tư	VND	350.000.000.000	3.240.000.000.000
2. Phải thu các Ngân hàng (tiền gửi có kỳ hạn)	VND	350.000.000.000	3.240.000.000.000

Trong năm 2010, Công ty ký các hợp đồng nhận ủy thác đầu tư với Ngân hàng Đại Dương (Oceanbank). Theo các Hợp đồng này, Công ty chỉ nhận được phí ủy thác, còn số tiền nhận ủy thác được đầu tư toàn bộ vào hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và phải được sự chấp thuận của Oceanbank. Công ty mở một tài khoản riêng tại Oceanbank để nhận tiền ủy thác đầu tư từ Ngân hàng này, đồng thời khi kết thúc hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn các ngân hàng sẽ thực hiện chuyển trả cả gốc và lãi vào tài khoản này của Công ty tại Oceanbank. Oceanbank được quyền tự động trích toàn bộ số tiền gốc và lãi của hợp đồng tiền gửi về tài khoản của mình. Đến thời điểm 31/12/2011, số dư phải trả do nhận ủy thác đầu tư của Oceanbank và số tiền đầu tư vào các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng khác là 350 tỷ đồng. Để phù hợp với các quy định Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 về việc "ban hành Chế độ Kế toán doanh nghiệp áp dụng cho tất cả các loại hình doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế", Công ty đã trình bày phần số dư phải trả do nhận ủy thác và số tiền gửi đầu tư tại các ngân hàng với giá trị tương ứng trên phần các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán.



Nguyễn Văn Sang  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2012

Trần Thị Mai Hương  
Kế toán trưởng

Các thuyết minh từ trang 07 đến trang 18 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Mẫu B 02-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm 2011	Năm 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.764.360.419	12.049.686.873
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.764.360.419	12.049.686.873
3. Giá vốn hàng bán	11		2.014.514.787	1.670.018.140
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng	20		2.749.845.632	10.379.668.733
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	136.661.578.955	16.613.773.753
6. Chi phí tài chính	22	19	133.065.498.295	12.275.537.415
- Bao gồm: Chi phí lãi vay	23		113.938.120.924	1.778.872.793
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.670.687.637	3.993.453.391
8. Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		675.238.655	10.724.451.680
9. Thu nhập khác	31		72.732.920	55.090.822
10. Chi phí khác	32		23.547.818	6.414.771
11. Lợi nhuận khác	40		49.185.102	48.676.051
12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	50		724.423.757	10.773.127.731
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	20	-	61.551.023
14. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế	60		724.423.757	10.711.576.708
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	21	74	3.460



Nguyễn Văn Sang  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2012

*Trần Thị Mai Hương*  
Trần Thị Mai Hương  
Kế toán trưởng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mẫu B 03-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	1	60.890.177.129	159.952.231.783
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	(86.689.310.429)	(196.426.623.481)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(2.422.426.215)	(1.772.638.489)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(16.700.084.039)	(1.545.598.474)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	(58.503.755)	(109.528.087)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	4.234.037.836.249	100.424.090.713
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(3.917.928.069.908)	(82.484.892.456)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>271.129.619.032</b>	<b>(21.962.958.491)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(9.042.712.078)	(4.956.492.512)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn	22		6.544.000
3. Tiền chi cho vay, mua sắm công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.443.282.573.414)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	241.132.771.040	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(12.071.000.000)	(4.753.800.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	4.324.800.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28.320.285.089	1.606.911.952
<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.192.943.229.363)</b>	<b>(3.772.036.560)</b>
<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	75.000.000.000	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.049.491.308.000	94.386.189.766
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(201.693.957.043)	(67.033.187.268)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>922.797.350.957</b>	<b>27.353.002.498</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>983.740.626</b>	<b>1.618.007.447</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>1.898.573.349</b>	<b>280.565.902</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>2.882.313.975</b>	<b>1.898.573.349</b>

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

Như đã trình bày trong phần "Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán", để phù hợp với các quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 về việc "ban hành Chế độ Kế toán doanh nghiệp áp dụng cho tất cả các loại hình doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế", trong năm 2011, các khoản tiền nhà đầu tư ủy thác theo các hợp đồng ủy thác cho Công ty thực hiện đầu tư khoảng 6.440 tỷ đồng không được trình bày trên phần thu khác từ hoạt động kinh doanh, do đó các khoản ủy thác đầu tư tương ứng đã được điều chỉnh giảm trên phần chi khác từ hoạt động kinh doanh.



Nguyễn Văn Sang  
Tông Giám đốc  
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2012

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 KHẮT 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 6 ngày 31/08/2011.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 ngày 31/08/2011 là 110.000.000.000 đồng.

Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty bao gồm:

Danh sách cổ đông sáng lập	Vốn đăng ký góp theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		
	VND	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
Nguyễn Văn Sang	18.444.000.000	1.844.400	16,77%
Phan Trung Phương	12.894.300.000	1.289.430	11,72%
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	6.434.000.000	643.400	5,85%
Trần Thanh Mai	139.200.000	13.920	0,13%
Lê Xuân Thắng	489.920.000	48.992	0,45%
	<u>38.401.420.000</u>	<u>3.840.142</u>	<u>34,91%</u>

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2011 là 36 người (tại ngày 31/12/2010 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;
- Ủy thác xuất nhập khẩu, nghiên cứu chuyển giao công nghệ và sản xuất phần mềm công nghệ tin học viễn thông;
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư, máy móc thiết bị;
- 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);
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- 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; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Và các ngành nghề kinh doanh khác.

## 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

#### 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.

#### Kỳ kế toán

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

#### 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:

Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Hòa Bình: Giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Hòa Bình là 25.000.000.000 đồng, tương đương 22,73% vốn điều lệ;

Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Vinaconex-PVC (PVV): Giá trị vốn góp của Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Vinaconex-PVC (PVV) là 15.000.000.000 đồng, tương đương 13,64% vốn điều lệ;

Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đại Dương: Giá trị vốn góp của Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đại Dương: là 1.500.000.000 đồng, tương đương 1,36% vốn điều lệ;

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban giám đốc và các cá nhân là cổ đông Công ty.

### 3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư số 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011. Trong năm nay, Công ty đã nghiên cứu và phân tích ảnh hưởng của Thông tư này đến các báo cáo tài chính của Công ty. Ban Giám đốc Công ty đánh giá, Thông tư này không ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu trình bày trong kỳ này và các kỳ kế toán trước của Công ty.

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**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. 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.

**Các khoản phải thu và dự phòng nợ 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.

**Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn**

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.

**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.

**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:

	<u>Số năm sử dụng</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc thiết bị	3
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

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

**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 sổ bỏ 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 liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Chi phí đi vay trọng năm bao gồm toàn bộ lãi tiền vay sử dụng cho hoạt động đầu tư xây dựng của nhà xưởng sản xuất và mua sắm tài sản của Công ty. Chi phí lãi vay này được vốn hoá vào chi phí đầu tư xây dựng của hoạt động đầu tư xây dựng trong giai đoạn chuẩn bị sản xuất.

**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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (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 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.

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

**Thuế (Tiếp theo)**

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.

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

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tiền mặt tại quỹ	114.596.824	3.758.852
Tiền gửi ngân hàng	2.767.717.151	1.894.814.497
	<b>2.882.313.975</b>	<b>1.898.573.349</b>

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Đầu tư ngắn hạn	1.254.334.015.472	56.256.781.171
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	31.813.000.117	32.508.361.171
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	1.222.521.015.355	23.748.420.000
Trong đó:		
- Đầu tư hường lãi cố định	1.191.139.852.088	23.748.420.000
- Đầu tư chứng khoán qua tài khoản cá nhân	31.381.163.267	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(5.525.190.312)	(953.439.182)
	<b>1.248.808.825.160</b>	<b>55.303.341.989</b>

Tại thời điểm ngày 31/12/2011, 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 23.126.679.406 đồng, không có giá tham chiếu nên không có cơ sở để trích lập dự phòng mà đang trình bày theo giá gốc. Bên cạnh đó, Công ty chỉ thực hiện lập dự phòng giảm giá chứng khoán cho một số cổ phiếu Công ty thu thập được bằng chứng về mức độ giảm giá chứng khoán trên thị trường.

Ghi chú: (\*) Đầu tư ngắn hạn khác:

Trong đó chủ yếu là các khoản 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. 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. Tổng giá trị đầu tư của khoản này là 1.191.139.852.088 đồng.

**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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

Ghi chú: (\*) Đầu tư ngắn hạn khác (Tiếp theo):

Các khoản đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư kinh doanh chứng khoán trên tài khoản cá nhân khác bằng cách Công ty thực hiện chuyển tiền vào tài khoản chứng khoán của các cá nhân. Trong hợp đồng hợp tác quy định rõ việc mua bán chứng khoán trên tài khoản này sẽ được sự thống nhất của Công ty và cá nhân, Công ty sẽ được hưởng toàn bộ phần lợi nhuận cũng như chịu mọi khoản lỗ khi thực hiện đầu tư chứng khoán. Tổng giá trị đầu tư của khoản này là 31.381.163.267 đồng.

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Phải thu khoản lãi dự thu các hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	98.144.376.626	-
Phải thu khoản cổ tức được chia	391.990.000	-
Tạm hạch toán tiền thuế GTGT hoá đơn mua văn phòng	882.214.286	-
Thu khác	-	270.000
	<b>99.418.580.912</b>	<b>270.000</b>

Ghi chú: (\*) Là các khoản lãi dự thu tính đến ngày 31/12/2011 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 đầu tư ngắn hạn khác tại thuyết minh số 06 của Thuyết minh báo cáo tài chính.

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 31/12/2010	2.902.967.712	3.573.811.387	475.899.946	6.952.679.045
Tăng trong năm	8.998.585.714	-	44.126.364	9.042.712.078
- Mua sắm mới	8.998.585.714	-	44.126.364	9.042.712.078
Giảm trong năm	-	-	299.740	299.740
- Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	299.740	299.740
Tại ngày 31/12/2011	<b>11.901.553.426</b>	<b>3.573.811.387</b>	<b>519.726.570</b>	<b>15.995.091.383</b>
<b>GIÁ TRỊ HẠO MÔN LUY</b>				
Tại ngày 31/12/2010	38.706.236	712.163.609	367.610.698	1.118.480.543
Tăng trong năm	116.118.708	422.081.136	66.461.138	604.660.982
- Khấu hao trong năm	116.118.708	422.081.136	66.461.138	604.660.982
Giảm trong năm	-	-	1.684.884	1.684.884
- Giảm khác	-	-	1.684.884	1.684.884
Tại ngày 31/12/2011	<b>154.824.944</b>	<b>1.134.244.745</b>	<b>432.386.952</b>	<b>1.721.456.641</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 31/12/2010	<b>2.864.261.476</b>	<b>2.861.647.778</b>	<b>108.289.248</b>	<b>5.834.198.502</b>
Tại ngày 31/12/2011	<b>11.746.728.482</b>	<b>2.439.566.642</b>	<b>87.339.618</b>	<b>14.273.634.742</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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí đã trả cho việc mua căn hộ 12A tầng 25, toà nhà R1 tại 72A Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 366/RC/HĐMBCH ngày 27/11/2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc thành phố Hoàng Gia. Giá trị hợp đồng là 5.655.504.356 VND (bao gồm cả thuế giá trị gia tăng, tỷ giá tại thời điểm ký hợp đồng là 19.100VND/USD). Hiện tại căn nhà đang trong giai đoạn thi công xây dựng. Số tiền Công ty đã đầu tư mua căn hộ này đến 31/12/2011 là 2.024.212.930 VND.

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

	Số lượng	31/12/2011 Giá trị (VND)
Công ty cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV	1.000.000	10.000.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>

	31/12/2011 VND
Đầu tư vào công ty liên kết	10.000.000.000
Phần lợi nhuận, cổ tức được chia đã nhận	-
	<b>10.000.000.000</b>

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày 31/12/2011 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 Xây dựng Dân dụng công nghiệp - PVV	Hà Nội	20%	20%	Xây dựng dân dụng

Tỷ lệ quyền biểu quyết 20% được xác định theo tỷ lệ quyền sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Số dư đầu năm	582.873.236	259.218.882
Phát sinh tăng	51.577.274	482.267.997
Kết chuyển vào chi phí	422.882.290	158.613.643
Số dư cuối năm	<b>211.568.220</b>	<b>582.873.236</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

**12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	11.701.035.000	23.748.420.000
Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	-	4.829.200.000
Vay cá nhân	-	370.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	711.125.004	711.125.004
Các khoản vay ngắn hạn khác (*)	1.165.755.060.961	-
	<u>1.178.167.220.965</u>	<u>29.658.745.004</u>

Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI theo Hợp đồng tư vấn đầu tư trái phiếu số 01/2010/HĐTVPVI INVEST - FIT ngày 21/12/2010. Trong hợp đồng quy định, PV2 sẽ chuyển tiền để công ty thực hiện tìm kiếm và mua lại các trái phiếu trên thị trường cho PV2. Lãi suất tính trên khoản tiền PV2 chuyển cho công ty là 17,5%/năm. Thời hạn là 4 tháng.

Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2010/HTĐT ngày 30/11/2010. Trong hợp đồng quy định PV2 sẽ chuyển tiền cho FIT để thực hiện đầu tư trên thị trường chứng khoán, FIT chuyển một số cổ phiếu đứng tên sang PV2 làm tài sản đảm bảo cho khoản đầu tư của PV2, FIT cũng cam kết sẽ thanh toán một khoản lợi nhuận là 14,8%/năm trên phần vốn góp của PV2.

Ghi chú: (\*) Các khoản Vay ngắn hạn khác, bao gồm:

Khoản vay tính lãi với số tiền 1.160.409.588.000 đồng: Các khoản vay 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 cố định theo năm từ 14% đến 20% 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.

Khoản vay không tính lãi với số tiền 5.345.472.961 đồng: Khoản vay Ông Nguyễn Văn Sang theo Hợp đồng số 12-04/2011/HDV-CN ngày 06/12/2011 và Hợp đồng số 12-07/2011/HDV-CN ngày 09/12/2011, thời hạn hợp đồng đến hết ngày 31/12/2011, mục đích vay là đầu tư trên thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản, lãi suất cho vay bằng 0%.

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

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	166.234	58.669.989
Thuế thu nhập cá nhân	35.513.738	38.058.540
	<u>35.679.972</u>	<u>96.728.529</u>

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

**15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC**

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Phải trả về BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	44.879.956	29.925.000
Phải trả, phải nộp khác	9.300.000	90.440.000
	<u>54.179.956</u>	<u>120.365.000</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

**16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	1.577.812.490	2.288.937.494
Vay dài hạn cá nhân	810.000.000	810.000.000
	<u>2.387.812.490</u>	<u>3.098.937.494</u>

Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long 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.

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:*

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Trong vòng một năm	711.125.004	711.125.004
Trong năm thứ hai	1.521.125.004	711.125.004
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	866.687.486	2.387.812.490
	<u>3.098.937.494</u>	<u>3.810.062.498</u>
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>	<u>2.387.812.490</u>	<u>3.098.937.494</u>

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn điều lệ	Lợi nhuận/(Lỗ) chưa phân phối	Đơn vị: VND Cộng
Số dư tại ngày 31/12/2009	35.000.000.000	(10.292.938.880)	24.707.061.120
Góp vốn trong năm	-	-	-
Lãi trong năm	-	10.711.576.708	10.711.576.708
Số dư tại ngày 31/12/2010	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
<b>Số dư tại ngày 31/12/2011</b>	<u>110.000.000.000</u>	<u>1.143.061.585</u>	<u>111.143.061.585</u>

Ghi chú: (\*) Theo Biên bản họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2010 ngày 28/08/2010, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã ban hành Nghị quyết thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 35 tỷ đồng lên 110 tỷ đồng bằng hình thức phát hành thêm 7.500.000 cổ phần với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Cụ thể như sau:

- Phát hành cho cổ đông hiện hữu: Công ty thực hiện việc phát hành 3.500.000 cổ phần cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:1 (sở hữu 01 cổ phần sẽ được quyền mua 01 cổ phần mới) với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

**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

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

Ghi chú (Tiếp theo):

- Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược: Công ty thực hiện việc phát hành 4.000.000 cổ phần cho các nhà đầu tư bên ngoài. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định giá bán cho cổ đông chiến lược. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chủ động tìm kiếm nhà đầu tư phù hợp với các tiêu chí lựa chọn, đảm bảo điều kiện ràng buộc trên cơ sở các quy định của pháp luật và đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công, đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông. Cổ phần phát hành cho cổ đông chiến lược bị hạn chế quyền chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ thời điểm hoàn tất đợt phát hành.

Trong giai đoạn từ ngày 31/12/2010 đến ngày 22/03/2011, các cổ đông được lựa chọn đã hoàn thành việc góp vốn mua hết số lượng cổ phần đã phát hành 7.500.000 cổ phiếu với giá là 10.000 đồng/cổ phần.

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 6 ngày 23/08/2011, vốn điều lệ của Công ty là 110.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2011, vốn điều lệ đã được góp như sau:

	Theo Giấy phép kinh doanh thay đổi lần thứ sáu		Vốn điều lệ đã góp đến ngày 31/12/2011	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Đầu tư địa ốc Hòa Bình	-	-	25.000.000.000	22,73
Nguyễn Văn Sang	18.444.000.000	16,77	18.144.000.000	16,49
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Vinaconex - PVC	-	-	15.000.000.000	13,64
Phan Trung Phương	12.894.300.000	11,72	12.894.300.000	11,72
Trần Thị Phương Thảo	-	-	7.000.000.000	6,36
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	6.434.000.000	5,85	6.434.000.000	5,85
Nguyễn Trọng Nghĩa	-	-	4.349.500.000	3,95
Đoàn Thị Thu Huyền	-	-	2.400.000.000	2,18
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đại Dương	-	-	1.500.000.000	1,36
Các cổ đông khác	71.598.580.000	65,09	17.278.200.000	15,71
	<b>110.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>110.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

**18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền cho vay, tiền gửi	122.465.745.168	1.084.368.852
Lãi đầu tư chứng khoán ngắn hạn	10.775.299.482	11.938.915.745
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.420.534.305	522.543.100
Doanh thu tài chính khác	-	3.067.946.056
	<b>136.661.578.955</b>	<b>16.613.773.753</b>

**19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí lãi vay	113.938.120.924	1.778.872.793
Lỗ đầu tư chứng khoán ngắn hạn	11.249.316.197	10.037.636.563
Chi phí tài chính khác	7.878.061.174	459.028.059
	<b>133.065.498.295</b>	<b>12.275.537.415</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. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2011
	<u>VND</u>
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	724.423.757
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(3.420.534.305)
Trừ: khoản chuyển lỗ lũy kế năm 2008	
Trừ: Doanh thu không chịu thuế	(3.420.534.305)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>(2.696.110.548)</b>
Thuế suất	25%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>

Công ty đã xác định thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2011 trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không có sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. 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.

**21. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2011	Năm 2010
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	724.423.757	10.711.576.708
Số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông	9.828.274	3.095.541
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	74	3.460
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>		<u>Số dư các bên liên quan tại ngày 31/12/2011</u>	
<b>Mua hàng</b>			<b>Số dư phải thu</b>
	<b>Số phát sinh</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Hòa bình	12.878.700.000		12.878.700.000
- tiền ứng trước mua đất dự án			
<b>Cho vay dưới hình thức chuyển tiền hợp tác đầu tư</b>			
	<b>Chuyển tiền đầu tư</b>	<b>Nhận lại tiền đầu tư</b>	<b>Số dư phải thu - khoản đưa đi đầu tư (i)</b>
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	5.950.000.000	2.390.000.000	3.560.000.000
Ông Nguyễn Trí Dũng	50.000.000	50.000.000	-
Ông Phó Đức Kiên	4.876.313.695	4.794.895.917	81.417.778
Ông Nguyễn Văn Ba	40.874.509.500	17.112.894.687	23.761.614.813
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	5.600.000.000	4.037.444.445	1.562.555.555
Bà Đoàn Thị Huyền	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Bà Vũ Thị Song Nga	350.000.000	350.000.000	-
Ông Trần Văn Lợi	-	-	12.420.000
Nguyễn Văn Sang	1.106.250.000	-	1.294.312.500

**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

**22. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

Số dư các bên liên quan  
tại ngày 31/12/2011

Giao dịch với các bên liên quan

Đầu tư chứng khoán qua tài khoản cá nhân

	Chuyển tiền đầu tư	Nhận lại tiền đầu tư (ii)	Số dư phải thu - khoản đưa đi đầu tư
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	42.840.171.329	39.174.201.794	3.665.969.535
Ông Phan Trung Phương	5.010.226.360	4.523.575.000	486.651.360
Ông Trần Văn Lợi	12.491.148.660	12.105.010.320	386.138.340
Bà Trần Thị Loan	15.398.723.485	7.518.470.815	7.880.252.670

Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư

	Tiền nhận đầu tư	Trả tiền đầu tư	Số dư phải trả - khoản nhận đầu tư
Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng Vinaconex - PVC	70.000.000.000	-	70.000.000.000
Ông Lê Xuân Thắng	395.000.000	195.000.000	200.000.000
Ông Nguyễn Văn Sang	5.800.000.000	454.527.039	5.345.472.961
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	14.987.223.000	9.987.223.000	5.000.000.000
Bà Ninh Thị Phương	3.400.000.000	-	3.400.000.000
Bà Trần Thị Loan	1.800.000.000	1.700.000.000	100.000.000

Ghi chú:

- (i) Khoản phải thu bao gồm số dư tiền gốc các khoản đưa đi hợp tác đầu tư và tiền lãi.
- (ii) Khoản nhận lại tiền đầu tư qua tài khoản cá nhân bao gồm cả khoản gốc nhận lại và khoản chênh lệch lãi/lỗ phát sinh từ khoản đầu tư chứng khoán qua tài khoản cá nhân.

**23. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính năm 2010 đã được kiểm toán.



Nguyễn Văn Sang  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2012

Trần Thị Mai Hương  
Kế toán trưởng