

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 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
Ông Phan Trung Phương
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Ông Phạm Công Sinh

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Ban Giám đốc

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

Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 16/10/2012
Miễn nhiệm ngày 16/10/2012

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 số 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



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO

Tầng 4, 168 Đường Láng, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 04.3577.0781; Fax: 04 3577.0787

Email: vacohn@vaco.com.vn

Website: www.vaco.com.vn

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.



CHUNG THỰC BÀN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số: 294/Quyết định 01/SCT/PS

Ngày: 22-02-2013

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

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Liên Hương

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 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+150) | 100 | | 1.689.682.570.770 | 1.299.757.265.247 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 870.992.951 | 2.882.313.975 |
| 1. Tiền | 111 | | 870.992.951 | 2.882.313.975 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 5 | 1.588.801.123.526 | 1.180.808.825.160 |
| 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) |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 95.377.418.233 | 113.920.531.886 |
| 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) |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 4.633.036.060 | 2.145.594.226 |
| 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. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =220+240+250+ 260) | 200 | | 176.237.543.107 | 94.509.415.892 |
| I. Tài sản cố định | 220 | | 13.618.168.797 | 16.297.847.672 |
| 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 |
| II. Bất động sản đầu tư | 240 | 9 | 14.858.406.911 | - |
| - Nguyên giá | 241 | | 15.065.807.967 | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | (207.401.056) | - |
| III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 146.152.656.667 | 78.000.000.000 |
| 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 |
| IV. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1.608.310.732 | 211.568.220 |
| 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 | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 1.865.920.113.877 | 1.394.266.681.139 |

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 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | |
| A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330) | 300 | | 1.706.066.401.323 | 1.283.123.619.554 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.634.389.713.837 | 1.210.735.807.064 |
| 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 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 71.676.687.486 | 72.387.812.490 |
| 1. Vay và nợ dài hạn | 334 | 17 | 71.676.687.486 | 72.387.812.490 |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410) | 400 | | 159.853.712.554 | 111.143.061.585 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 18 | 159.853.712.554 | 111.143.061.585 |
| 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 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 1.865.920.113.877 | 1.394.266.681.139 |

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 trả 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

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 | Năm 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

releas

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 |
|--|-------|---------------------|---------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH | | | |
| 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 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (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) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 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
Tông 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 KỲ 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 hưởng 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 sổ 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 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 chi 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 | 01/01/2012 |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt tại quỹ | 480.906.071 | 114.596.824 |
| Tiền gửi ngân hàng | 390.086.880 | 2.767.717.151 |
| | <u>870.992.951</u> | <u>2.882.313.975</u> |

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | 1.588.801.123.526 | 1.186.334.015.472 |
| 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) |
| | <u>1.588.801.123.526</u> | <u>1.180.808.825.160</u> |

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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ | Tài sản cố định khác | Đơn vị: VND Tổng |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2012 | 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 | - | - | - | - | - |
| Tại ngày 31/12/2012 | <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> |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2012 | 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 |
| Tại ngày 31/12/2012 | <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> |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2012 | <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> |
| Tại ngày 31/12/2012 | <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) | - |
| Số dư cuối năm | <u>-</u> | <u>2.024.212.930</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU B 09-DN

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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 | - | - |
| | <u>1.370.758</u> | <u>27.235.000.000</u> | <u>1.000.000</u> | <u>10.000.000.000</u> |

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 | 01/01/2012 |
|---|------------------------|-----------------------|
| | VND | 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 |
| | <u>118.917.656.667</u> | <u>68.000.000.000</u> |

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)

MÃ 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 VND | 01/01/2012 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 |
| | 5.491.448.948 | 54.179.956 |

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 VND | 01/01/2012 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 |
| | 71.676.687.486 | 72.387.812.490 |

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 VND | 01/01/2012 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 |
| | 72.387.812.490 | 73.098.937.494 |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn) | 711.125.004 | 711.125.004 |
| Số phải trả sau 12 tháng | 71.676.687.486 | 72.387.812.490 |

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 | 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 |

Đơn vị: VND

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 |
| | 150.000.000.000 | 100,00 | 150.000.000.000 | 100,00 |

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 | - |
| | 18.143.630.740 | 4.764.360.419 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU B 09-DN

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 | - |
| | 8.965.968.661 | 2.014.514.787 |

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 |
| | 286.853.546.648 | 136.661.578.955 |

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 |
| | 277.536.052.147 | 133.065.498.295 |

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 | - |
| Thu nhập chịu thuế | 7.920.615.741 | (2.696.110.548) |
| Thuế suất | 25% | 25% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 1.980.153.935 | - |

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 phần 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 |
| Tài sản | | |
| 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 |
| Tổng tài sản | <u>1.685.149.562.710</u> | <u>1.297.680.319.521</u> |
| Nợ phải trả | | |
| 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 |
| Tổng nợ phải trả | <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. Tình 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 tình 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.

| Tài sản | Bất kỳ thời điểm nào | Từ 3 đến 12 tháng | Từ 1 đến 5 năm | Tổng cộng |
|--|-------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 31/12/2012 | | | | |
| 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 |
| Tổng tài sản | 870.992.951 | 1.684.178.541.759 | 146.152.656.667 | 1.831.202.191.377 |
| Nợ phải trả | | | | |
| Tại ngày 31/12/2012 | | | | |
| 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 |
| Tổng nợ phải trả | - | 1.632.198.940.190 | 71.676.687.486 | 1.703.875.627.676 |
| Mức chênh lệch thanh khoản ròng | 870.992.951 | 51.979.601.569 | 74.475.969.181 | 127.326.563.701 |

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 | 01/01/2012 | Chênh lệch | Ghi chú |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------|
| | (trình bày lại) | (đã kiểm toán) | | |
| | VND | VND | VND | |
| Bảng cân đối kế toán | | | | |
| 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

teleun
Trần Thị Mai Hương
Kế toán trưởng