MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 34

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV ("Công ty") trước đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102022275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2005. Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 7 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các giấy chứng nhận điều chỉnh sau đó, với giấy chứng nhận điều chỉnh gần nhất là lần thứ 7 được cấp ngày 31 tháng 1 năm 2012.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng, căn hộ cao cấp để bán, cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư, xây dựng dân dụng và công nghiệp và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại khu văn phòng, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Văn Khương	Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phạm Văn Khương.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính ; và
- lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty đã cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính cho giai đoạn năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:

M.S.D.N: 0101787915 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV - Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

Ernst & Young Vietnam Limited
14th Floor, Daeha Business Center
360 Kim Ma Street, Ba Dinh District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 4 3831 5100
Fax: +84 4 3831 5090
www.ey.com/vn

Số tham chiếu: 60758164/14813868

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 34 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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 việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Ernst & Young Vietnam Ltd.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0637/KTV

Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (trình bày lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**652.167.094.335**	**733.501.117.832**
110	***I. Tiền***	***4***	***5.507.454.745***	***1.478.005.632***
111	1. Tiền		507.454.745	1.478.005.632
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	-
120	***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn***	***11.1***	***621.362.443.789***	***663.644.206.048***
121	1. Đầu tư ngắn hạn		621.362.443.789	663.644.206.048
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***22.848.727.981***	***67.697.170.449***
131	1. Phải thu khách hàng	5	11.385.158.362	8.276.467.204
132	2. Trả trước cho người bán		1.285.110.122	1.579.665.045
135	3. Phải thu khác	6	10.178.459.497	57.841.038.200
140	***IV. Hàng tồn kho***		***24.097.309***	***-***
141	1. Hàng tồn kho		24.097.309	-
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***2.424.370.511***	***681.735.703***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		394.343.552	668.262.703
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	7	2.025.026.959	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		5.000.000	13.473.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**775.246.530.648**	**970.205.003.019**
220	***I. Tài sản cố định***		***2.631.712.742***	***1.947.420.237***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	2.631.712.742	1.939.237.049
222	Nguyên giá		4.103.362.187	2.773.450.594
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.471.649.445)	(834.213.545)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	-	8.183.188
228	Nguyên giá		42.085.000	42.085.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(42.085.000)	(33.901.812)
240	***II. Bất động sản đầu tư***	***10***	***288.062.517.082***	***294.198.674.812***
241	1. Nguyên giá		303.975.669.779	303.642.780.921
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.913.152.697)	(9.444.106.109)
250	***III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***11.2***	***368.865.324.526***	***547.348.459.834***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		363.000.000.000	537.000.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		5.865.324.526	10.348.459.834
260	***IV. Tài sản dài hạn khác***		***115.686.976.298***	***126.710.448.136***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	115.686.976.298	126.710.448.136
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.427.413.624.983**	**1.703.706.120.851**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (trình bày lại)*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**792.001.214.158**	**1.070.156.044.094**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***563.117.656.630***	***387.782.729.218***
311	1. Vay ngắn hạn	13	482.591.481.001	70.000.000.000
312	2. Phải trả người bán		1.024.063.850	4.027.073.902
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	1.440.437.957	3.672.193.408
315	4. Phải trả người lao động		122.093.524	46.790.624
316	5. Chi phí phải trả	15	64.066.874.931	47.276.690.723
	- Chi phí lãi vay trích trước		*52.995.651.670*	*36.733.538.993*
	- Phải trả khác		*11.071.223.261*	*10.543.151.730*
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	13.872.705.367	262.759.980.561
330	***II. Nợ dài hạn***		***228.883.557.528***	***682.373.314.876***
333	1. Phải trả dài hạn khác	17	7.668.100.587	14.755.165.931
334	2. Vay dài hạn	18	200.000.000.000	650.000.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.2	21.215.456.941	17.618.148.945
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**635.412.410.825**	**633.550.076.757**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***19***	***635.412.410.825***	***633.550.076.757***
411	1. Vốn điều lệ đã góp		600.000.000.000	600.000.000.000
419	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.845.114.930	-
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		33.567.295.895	33.550.076.757
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.427.413.624.983**	**1.703.706.120.851**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
1	**1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**	**20.1**	**115.129.233.975**	**104.471.032.148**
2	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**20.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu cung cấp dịch vụ**	**20.1**	**115.129.233.975**	**104.471.032.148**
11	**4. Giá vốn hàng bán**		**(26.690.223.113)**	**(33.014.427.837)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ**		**88.439.010.862**	**71.456.604.311**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**20.2**	**52.224.738.279**	**93.487.259.602**
22	**7. Chi phí tài chính**	**21**	**(127.294.741.698)**	**(85.811.114.027)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(116.790.112.560)*	*(78.536.074.581)*
24	**8. Chi phí bán hàng**		**(1.614.845.467)**	**(2.179.956.037)**
25	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(9.341.087.199)**	**(12.816.938.273)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.413.074.777**	**64.135.855.576**
31	**11. Thu nhập khác**	**22**	**4.408.309.660**	**3.038.058.435**
32	**12. Chi phí khác**	**22**	**(1.361.742.373)**	**(107.110.721)**
40	**13. Lợi nhuận khác**		**3.046.567.287**	**2.930.947.714**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**5.459.642.064**	**67.066.803.290**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**24.1**	**-**	**(5.242.542.611)**
52	**16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**24.2**	**(3.597.307.996)**	**(24.921.962.070)**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.862.334.068**	**36.902.298.609**
	18. Lãi trên mỗi cổ phiếu	**26**		
	Lãi cơ bản		*31*	*615*
	Lãi suy giảm		*31*	*615*

M.S.D.N: 0101787915 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV - Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**5.459.642.064**	**67.066.803.290**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		7.414.288.139	7.099.905.007
03	Các khoản dự phòng		-	(15.167.190.240)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	21	1.674.945.438	644.781.830
05	Lãi hoán đổi cổ phiếu	20.2	(3.915.008.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(299.622.463)	(500.000.000)
05	Thu nhập lãi vay	20.2	(47.644.169.511)	(65.069.715.312)
06	Chi phí lãi vay	21	116.790.112.560	78.536.074.581
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**79.480.188.227**	**72.610.659.156**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.643.887.582)	417.970.928.572
10	Tăng hàng tồn kho		(24.097.309)	-
11	Giảm các khoản phải trả		(11.160.561.994)	(139.077.036.446)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		11.297.390.989	(6.239.755.821)
13	Chi phí lãi vay đã trả		(93.400.000.000)	(61.097.730.041)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.1	(5.136.612.146)	(219.964.608.466)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		8.473.000	5.527.000
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(31.989.749)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(20.611.096.564)**	**64.207.983.954**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(3.292.242.585)	(2.830.126.285)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.629.442.134	-
22	Tiền thu từ nhượng bán khoản đầu tư trong công ty khác		-	420.500.000.000
23	Tiền chi cho vay		-	(161.291.189.000)
24	Tiền thu gốc các khoản cho vay		224.511.517.567	292.586.780.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(34.198.195.640)
27	Tiền thu lãi cho vay		94.132.828.561	25.024.106.106
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**316.981.545.677**	**539.791.375.181**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	**CHỈ TIÊU**	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		17.000.000.000	263.500.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(87.000.000.000)	(142.288.185.273)
36	Trả cổ tức		(222.341.000.000)	(787.659.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**(292.341.000.000)**	**(666.447.185.273)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**4.029.449.113**	**(62.447.826.138)**
60	**Tiền đầu năm**		**1.478.005.632**	**63.925.831.770**
70	**Tiền cuối năm**	**4**	**5.507.454.745**	**1.478.005.632**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV ("Công ty") trước đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102022275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2005. Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 7 năm 2008. Công ty cũng đã nhận được các giấy chứng nhận điều chỉnh sau đó, với giấy chứng nhận điều chỉnh gần nhất là lần thứ 7 được cấp ngày 31 tháng 1 năm 2012.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng, căn hộ cao cấp để bán, cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư, xây dựng dân dụng và công nghiệp và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại khu văn phòng, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là: 5 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 7).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty đã đưa ra một số thay đổi trên bảng cân đối kế toán so với mẫu biểu số B01-DN - Bảng cân đối kế toán được đưa ra trong Quyết định 15/2006/QĐ-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 20 tháng 3 năm 2006 về chế độ kế toán doanh nghiệp. Các thay đổi bao gồm bổ sung thêm chi tiết cho khoản mục "Chi phí phải trả". Công ty Cổ phần Vincom, là công ty mẹ của Công ty, đã gửi Công văn số 40/2012/CV-VincomJSC-KT ngày 22 tháng 2 năm 2012 đến Bộ Tài chính để xin ý kiến về việc sửa đổi, bổ sung này. Tuy nhiên, đến thời điểm lập các báo cáo tài chính này, Công ty Vincom vẫn chưa nhận được ý kiến phản hồi chính thức từ Bộ Tài chính.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

2.3. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

Thông tư số 210/2009/TT-BTC 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 công cụ tài chính ở Việt Nam

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC 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 công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong Thuyết minh số 28 và Thuyết minh số 29.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty vì Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	8 năm
Tài sản khác	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	47 năm
Máy móc thiết bị	10 năm

Quyền sử dụng đất được cấp lâu dài không được khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Bất động sản đầu tư

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm tiền thuê đất trả trước, phí phát hành trái phiếu và các chi phí trả trước dài hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian dài hơn một năm.

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các khoản được chia từ lợi nhuận của công ty liên kết phát sinh sau ngày mua. Các khoản khác ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi của khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc của khoản đầu tư.

3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Hướng dẫn về xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo CMKTVN số 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như sau:

Nghiệp vụ	*Theo CMKT 10*	*Theo Thông tư 201*
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh - Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là không đáng kể.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đông cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ bán căn hộ

Doanh thu bán căn hộ được ghi nhận khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu căn hộ được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán/ chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác dịnh theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ vay và trái phiếu doanh nghiệp.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Thông tư 210 hiện không đưa ra yêu cầu về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	157.664.821	175.670.109
Tiền gửi ngân hàng	349.789.924	1.302.335.523
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	-
	5.507.454.745	**1.478.005.632**

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới ba tháng tại ngân hàng. Khoản tiền gửi này hưởng mức lãi suất 6%/năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu từ việc cho thuê các gian hàng và tầng hầm tại Trung tâm Thương mại Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp C, bao gồm tiền thuê và phí dịch vụ, quản lý kèm theo.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Lãi vay phải thu	9.908.333.334	55.818.666.668
Phải thu khác	270.126.163	2.022.371.532
	10.178.459.497	**57.841.038.200**
Trong đó:		
Các khoản phải thu khác	*10.178.459.497*	*56.082.111.982*
Các khoản phải thu từ các bên liên quan	-	*1.758.926.218*

7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa (Thuyết minh 24)	2.021.355.959	-
Các khoản khác phải thu Nhà nước khác	3.671.000	-
	2.025.026.959	**-**

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Máy móc thiết bị	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	1.574.808.182	1.198.642.412	2.773.450.594
Tăng trong năm	-	1.329.911.593	1.329.911.593
Số dư cuối năm	1.574.808.182	2.528.554.005	4.103.362.187
Giá trị hao mòn:			
Số đầu năm	485.184.815	349.028.730	834.213.545
Tăng trong năm	196.886.820	440.549.080	637.435.900
Số dư cuối năm	682.071.635	789.577.810	1.471.649.445
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.089.623.367	849.613.682	1.939.237.049
Số dư cuối năm	892.736.547	1.738.976.195	2.631.712.742

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện nguyên giá phần mềm quản lý và khấu hao lũy kế tương ứng.

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa*	*Máy móc thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	96.810.947.410	176.949.809.463	29.882.024.048	303.642.780.921
Tăng trong năm	-	1.006.500.065	955.830.927	1.962.330.992
Trong đó:				
Mua mới	-	*1.006.500.065*	*955.830.927*	*1.962.330.992*
Giảm trong năm	-	(27.983.888)	(1.601.458.246)	(1.629.442.134)
Trong đó:				
Thanh lý	-	*(27.983.888)*	*(1.601.458.246)*	*(1.629.442.134)*
Số dư cuối năm	96.810.947.410	177.928.325.640	29.236.396.729	303.975.669.779
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	-	5.227.420.209	4.216.685.900	9.444.106.109
Tăng trong năm	-	3.793.653.202	2.975.015.849	6.768.669.051
Giảm trong năm	-	(8.771.931)	(290.850.532)	(299.622.463)
Số dư cuối năm	-	9.012.301.480	6.900.851.217	15.913.152.697
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	96.810.947.410	171.722.389.254	25.665.338.148	294.198.674.812
Số dư cuối năm	96.810.947.410	168.916.024.160	22.335.545.512	288.062.517.082

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất được trình bày là bất động sản đầu tư là chi phí tiền sử dụng đất đã trả cho lô đất có diện tích 2.053 mét vuông tại số 114, phố Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Quyền sử dụng đất này không được trích khấu hao do đây là quyền sử dụng đất lâu dài.

Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư của Công ty, là tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp C (khu trung tâm thương mại), tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập là 42.000.000 đô la Mỹ.

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

11.1 Đầu tư ngắn hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cho vay khác (*)	150.000.000.000	370.000.000.000
Cho vay dài hạn khác đến hạn thu (Thuyết minh số 11.2.2)	4.856.729.909	5.053.500.168
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn (**)	466.505.713.880	288.590.705.880
Tổng đầu tư ngắn hạn	**621.362.443.789**	**663.644.206.048**
Dự phòng đầu tư ngắn hạn	-	-
	621.362.443.789	**663.644.206.048**

(*) Khoản cho vay khác là khoản cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời vay. Khoản vay này được bảo đảm bằng 3.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng và 1.950.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl, có mức lãi suất từ 12,6%/năm đến 20%/năm, và có thời hạn là 12 tháng.

(**) Khoản đầu tư vào cổ phiếu là khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 11.776.430 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl và theo Quyết định số 182/2011/QĐ-SGDHCM của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16 tháng 12 năm 2011, cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl được hủy niêm yết từ ngày 26 tháng 12 năm 2011 để thực hiện sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearl vào Công ty Cổ phần Vincom theo các quyết định của Đại hội đồng Cổ đông của hai công ty. Việc sáp nhập dự kiến sẽ được hoàn thành trong đầu năm 2012.

Giá trị thị trường của số cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl do Công ty nắm giữ được xác định dựa trên mức giá trị thị trường của cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom tại thời điểm này và dựa trên tỷ lệ hoán đổi (đã được Đại hội đồng cổ đông của hai công ty phê duyệt) là 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl sẽ được hoán đổi bằng 0,77 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty không trích lập dự phòng cho khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl do giá trị ghi sổ thấp hơn giá trị thị trường của khoản đầu tư vào cổ phiếu này.

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

11.2 Đầu tư dài hạn

Đơn vị tính: VNĐ

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết	11.2.1	363.000.000.000	537.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	11.2.2	5.865.324.526	10.348.459.834
Tổng đầu tư dài hạn		**368.865.324.526**	**547.348.459.834**
Dự phòng đầu tư dài hạn		-	-
		368.865.324.526	**547.348.459.834**

11.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VNĐ

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	(i)	-	174.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Hải Phòng	(ii)	363.000.000.000	363.000.000.000
		363.000.000.000	**537.000.000.000**

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An ("Vinpearl Hội An")

Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070380 ngày 1 tháng 4 năm 2008, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 2 ngày 27 tháng 8 năm 2008, với vốn điều lệ đăng ký là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Vinpearl Hội An là kinh doanh khách sạn và cung cấp các dịch vụ khách sạn. Địa chỉ văn phòng đăng ký của công ty là tại Phước Hải, xã Cửa Đại, Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty nắm 24% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Trong tháng 3 năm 2011, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 24% cổ phần trong Công ty Vinpearl Hội An. Việc chuyển nhượng được thực hiện thông qua việc hoán đổi cổ phần, theo đó Công ty sẽ nhận được 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl ("VPL") cho mỗi 2,59 cổ phiếu đang nắm giữ trong Công ty Vinpearl Hội An.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng (Công ty "Bất động sản Hải Phòng")

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 2 tháng 6 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Công ty nắm giữ 41% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp quyền sử dụng khu đất có diện tích là 9.125 m2 tại số 4 đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 ngày 23 tháng 1 năm 2008. Khu đất này dự kiến sẽ được sử dụng để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp mang tên Vincom Plaza.

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

11.2.2 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cho vay dài hạn khác (*)	10.087.054.435	14.766.960.002
Cho vay dài hạn khác đến hạn thu (Thuyết minh số 11.1)	(4.856.729.909)	(5.053.500.168)
	5.230.324.526	9.713.459.834
Đầu tư vào Công ty Tây Tăng Long (**)	635.000.000	635.000.000
	5.865.324.526	**10.348.459.834**

(*) Cho vay dài hạn khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 là khoản cho Công ty Cổ phần Mai Son vay. Khoản vay này được bảo đảm, có mức lãi suất 12,5%/năm và có thời hạn vay 50 tháng kể từ ngày 2 tháng 12 năm 2009. Khoản vay này được thanh toán thành 46 lần đều nhau kể từ tháng 5 năm 2010 cho đến hết thời hạn vay.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 10% cổ phần của Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phát hành trái phiếu	9.772.404.700	18.602.088.400
Tiền thuê đất trả trước	103.937.868.143	106.237.668.911
Các chi phí trả trước khác	1.976.703.455	1.870.690.825
	115.686.976.298	**126.710.448.136**

13. VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Vincom	-	70.000.000.000
Vay ngắn hạn từ Ban quản trị tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp C (*)	32.591.481.001	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	450.000.000.000	-
	482.591.481.001	**70.000.000.000**

(*) Vay ngắn hạn từ Ban quản trị tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp C là khoản vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 14%/năm và có thời hạn đến tháng 12 năm 2012.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.438.268.235	497.557.003
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.115.256.187
Thuế thu nhập cá nhân	2.169.722	59.380.218
	1.440.437.957	**3.672.193.408**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	52.995.651.670	36.733.538.993
Chi phí phải trả cho các căn hộ đã bán	10.503.445.010	10.503.445.010
Chi phí khác	567.778.251	39.706.720
Tổng cộng	**64.066.874.931**	**47.276.690.723**
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan	-	1.388.333.333
Chi phí phải trả khác	64.066.874.931	45.888.357.390

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Quỹ bảo trì giữ thay khách mua căn hộ	-	32.509.700.339
Đặt cọc ngắn hạn từ bên thuê (Thuyết minh số 17)	337.972.602	371.028.957
Bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế phải nộp	5.597.064	-
Đặt cọc dài hạn đến hạn trả	11.684.037.618	-
Cổ tức phải trả	-	222.341.000.000
Phí quản lý phải trả	-	5.344.147.493
Doanh thu trông xe thu hộ Vincom	-	1.229.717.335
Phải trả khác	1.845.098.083	964.386.437
	13.872.705.367	**262.759.980.561**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	*1.244.999.924*	*228.914.864.828*
Phải trả ngắn hạn khác	*12.627.705.443*	*33.845.115.733*

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Các khoản phải trả dài hạn khác là các khoản đặt cọc từ các khách thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp C. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản đặt cọc từ khách thuê gian hàng được phân loại sang ngắn hạn là 337.972.602 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 16).

18. VAY DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trái phiếu doanh nghiệp	650.000.000.000	650.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)	(450.000.000.000)	-
	200.000.000.000	**650.000.000.000**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có các loại trái phiếu sau:

- Loại trái phiếu thứ nhất có tổng giá trị phát hành là 300.000.000.000 đồng Việt Nam, mệnh giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam/trái phiếu, phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 15,2%/năm và 18%/năm. Loại trái phiếu này được bảo đảm bởi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty Cổ phần Mặt trời, một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng, tại số 13, đường Hai Bà Trưng, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 13);
- Loại trái phiếu thứ hai có tổng giá trị phát hành là 150.000.000.000 đồng Việt Nam, mệnh giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam/trái phiếu, phát hành ngày 26 tháng 10 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 15,2%/năm và 18%/năm. Loại trái phiếu này được bảo đảm bởi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty Cổ phần Mặt trời, một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng, tại số 13, đường Hai Bà Trưng, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 13);
- Loại trái phiếu thứ ba có tổng giá trị phát hành là 200.000.000.000 đồng Việt Nam, mệnh giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam/trái phiếu, phát hành ngày 29 tháng 4 năm 2010 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 12,5%/năm và 17,875%/năm. Loại trái phiếu này được bảo đảm bởi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty Cổ phần Mặt trời, một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng, tại số 13, đường Hai Bà Trưng, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Công ty phát hành các trái phiếu này nhằm phục vụ nhu cầu đầu tư tài chính.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn điều lệ đã góp	*Quỹ khác*	*Lợi nhuận chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước				
Số dư đầu năm	600.000.000.000	-	76.647.778.148	676.647.778.148
Tăng trong năm	-	-	36.902.298.609	36.902.298.609
Lãi trong năm	-	-	(80.000.000.000)	(80.000.000.000)
Số dư cuối năm	600.000.000.000	-	33.550.076.757	633.550.076.757
Năm nay				
Số dư đầu năm	600.000.000.000	-	33.550.076.757	633.550.076.757
Lãi trong năm	-	-	1.862.334.068	1.862.334.068
Quỹ khác (*)	-	1.845.114.930	(1.845.114.930)	-
Số dư cuối năm	600.000.000.000	1.845.114.930	33.567.295.895	635.412.410.825

(*) Qũy khác tăng trong năm là quỹ dự phòng tài chính được trích lập theo biên bản họp đại hội đồng cổ đông số 01/2011/BBDHDCD ngày 25 tháng 4 năm 2011.

19.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*60.000.000*	*60.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*60.000.000*	*60.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi		-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu từ cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu	**115.129.233.975**	**104.471.032.148**
Trong đó:		
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	*115.129.233.975*	*104.471.032.148*
Doanh thu khác	-	-
Doanh thu thuần	**115.129.233.975**	**104.471.032.148**
Trong đó:		
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	*115.129.233.975*	*104.471.032.148*
Doanh thu khác	-	-

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu từ hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập lãi vay	47.555.609.182	64.153.781.547
Lãi ngân hàng	88.560.329	915.933.765
Lãi từ hoán đổi cổ phiếu	3.915.008.000	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư ngắn hạn	-	15.167.190.240
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	665.560.768	13.250.354.050
	52.224.738.279	**93.487.259.602**

21. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	116.790.112.560	78.536.074.581
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	8.829.683.700	6.565.794.812
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.674.945.438	644.781.830
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	64.322.804
Chi phí khác	-	140.000
	127.294.741.698	**85.811.114.027**

22. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**4.408.309.660**	**3.038.058.435**
Tiền bồi thường được thưởng	460.855.833	2.538.058.435
Thu nhập từ thanh lý tài sản	3.551.660.454	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	500.000.000
Khác	395.793.373	-
Chi phí khác	**1.361.742.373**	**107.110.721**
Chi phí thanh lý tài sản	1.308.473.714	-
Tiền bồi thường	2.730.811	107.110.721
Chi phí khác	50.537.848	-
	3.046.567.287	**2.930.947.714**

23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân công	1.037.477.093	3.149.086.694
Chi phí khấu hao	7.414.288.139	7.099.905.005
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	24.385.234.603	37.762.330.448
Chi phí khác	132.103.897.642	85.811.114.027
	164.940.897.477	**133.822.436.174**

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

24.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	10.300.591.583
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp trích thiếu/(thừa) năm trước	-	(5.058.048.972)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	3.597.307.996	24.921.962.070
	3.597.307.996	**30.164.504.681**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần trước thuế	**5.459.642.065**	**67.066.803.290**
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Tiền phạt	-	1.947.928.447
Phân bổ chi phí thuê đất trả trước	2.299.800.768	2.299.800.768
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa được khấu trừ năm trước	-	(11.706.526.412)
Lãi từ nghiệp vụ hoán đổi cổ phiếu	(3.915.008.000)	-
Chi phí không được khấu trừ năm trước	(10.503.445.010)	(18.711.807.490)
Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	18.923.388	306.167.732
Lợi nhuận điều chỉnh	**(6.640.086.789)**	**41.202.366.335**
Chi phí Thuế TNDN ước tính trong năm	**-**	**10.300.591.583**
Chi phí thuế TNDN thuần ghi nhận trong năm	**-**	**10.300.591.583**
Thuế TNDN phải trả đầu năm	3.115.256.187	217.837.322.042
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp trích thừa năm trước	-	(5.058.048.972)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(5.136.612.146)	(219.964.608.466)
Thuế TNDN (nộp thừa)/phải nộp cuối năm	**(2.021.355.959)**	**3.115.256.187**

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Bảng cân đối kế toán		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*	
	Cuối năm	*Đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chênh lệch tạm thời				
Chi phí trích trước cho căn hộ đã bán	-	2.625.861.253	(2.625.861.253)	(4.677.951.872)
Lãi hoán đổi cổ phiếu	(978.752.000)	-	(978.752.000)	
Chênh lệch giá trị quyết toán chi phí bán căn hộ	(20.236.704.941)	(20.244.010.198)	7.305.257	(20.244.010.198)
Nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại	**(21.215.456.941)**	**(17.618.148.945)**	**(3.597.307.996)**	**(24.921.962.070)**
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			**(3.597.307.996)**	**(24.921.962.070)**

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị (VNĐ)*
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Phát triển Vincharm	Cùng chủ sở hữu	Cho thuê văn phòng	19.518.203.580
		Thanh toán tiền thuê văn phòng	(21.225.993.940)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	Hoán đổi cổ phiếu Vinpearl Hội An để lấy cổ phiếu Vinpearl	177.915.008.000
Công ty Cổ phần Vincom	Công ty mẹ	Trả cổ tức	222.341.000.000
		Phí quản lý phải trả	(6.710.000.000)
		Thanh toán phí quản lý	9.000.000.000
		Vay	(17.000.000.000)
		Trả vay	87.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(5.739.666.550)
		Trả lãi vay	7.127.999.883
		Cho thuê tầng hầm	4.785.000.000
		Thu tiền cho thuê tầng hầm	(4.785.000.000)
		Thu hộ phí quản lý căn hộ	(16.122.915.532)

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	*Quan hệ*	*Giao dịch*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2011*
Phải trả khác (Thuyết minh số 16)			
Công ty Cổ phần Vincom	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	41.262.000
		Chi phí quản lý phải trả	75.118.572
		Chi phí trả hộ	1.128.619.352
			1.244.999.924

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng	389.196.994	253.710.000
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	389.196.994	**253.710.000**

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận sau thuế	1.862.334.068	36.902.298.609
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận sau thuế sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**1.862.334.068**	**36.902.298.609**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	60.000.000	60.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**60.000.000**	**60.000.000**

27. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết về vốn liên quan đến hoạt động đầu tư

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 11.2.2, Công ty có khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Tây Tăng Long. Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, phần vốn cam kết nhưng chưa góp vào công ty này là 29.385.000.000 đồng Việt Nam.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê

Công ty, là bên cho thuê, cho thuê quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 VNĐ
Dưới 1 năm	91.725.755.135
Từ 2 năm đến 5 năm	61.649.103.186
Trên 5 năm	13.895.451.490
	167.270.309.811

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên thuê

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 VNĐ
Dưới 1 năm	174.629.880
Từ 2 năm đến 5 năm	698.519.520
Trên 5 năm	7.515.304.354
	8.388.453.754

28. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các chứng khoán niêm yết hoặc chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

28. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Việc tính toán này dựa trên các tài sản tài chính và công nợ tài chính nắm giữ bởi Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010		
VNĐ	+500	(30.240.840.469)
VNĐ	-500	30.240.840.469
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	+450	(29.250.000.000)
VNĐ	-450	29.250.000.000

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

28. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ (tiếp theo)

Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết 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 giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 1.171.754.785.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 379.652.637.600 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này tăng hay giảm 10% thì sẽ không có ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản cho vay.

Phải thu khách hàng thuê gian hàng tại trung tâm thương mại

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng được quản lý bởi Công ty thông qua việc yêu cầu khách hàng thuê gian hàng đặt cọc trước một khoản tiền thuê nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản cho vay

Như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1, Công ty có rủi ro tín dụng liên quan đến khoản cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời vay với số tiền là 150 tỷ đồng Việt Nam. Khoản cho vay này có tài sản đảm bảo là 3.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng và 1.950.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nơ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

28. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Công ty quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Công ty hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động. Không có khoản tín dụng ngân hàng nào chưa được sử dụng hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

Đơn vị tính: VNĐ

	Bất kỳ thời điểm nào	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Các khoản vay và nợ phải trả	-	482.591.481.001	200.000.000.000	682.591.481.001
Lãi vay phải trả	-	46.014.382.454	-	46.014.382.454
Phải trả người bán	1.024.063.850	-	-	1.024.063.850
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	13.872.705.367	11.071.223.261	7.668.100.587	32.612.029.215
	14.896.769.217	539.677.086.716	207.668.100.587	762.241.956.520
Ngày 31 tháng 12 năm 2010				
Các khoản vay và nợ phải trả	-	70.000.000.000	650.000.000.000	720.000.000.000
Lãi vay phải trả	-	36.733.538.993	-	36.733.538.993
Phải trả người bán	4.027.073.902	-	-	4.027.073.902
Chi phí phải trả khác	262.759.980.561	10.543.151.730	14.755.165.931	288.058.298.222
	266.787.054.463	117.276.690.723	664.755.165.931	1.048.818.911.117

Công ty cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ tập trung vào các khoản nợ trái phiếu sẽ đáo hạn trong năm 2012. Công ty đang đánh giá các nguồn vốn để đảm bảo việc thanh toán cho các khoản mục này.

29. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		*Giá trị hợp lý*	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	*Ngày 31 tháng 12 năm 2010*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2011*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2010*
Tài sản tài chính				
Cổ phiếu niêm yết	466.505.713.880	288.590.705.880	1.171.754.785.000	379.652.637.600
Cho vay khác	154.856.729.909	375.053.500.168	154.856.729.909	375.053.500.168
Phải thu khách hàng	11.385.158.362	8.276.467.204	11.385.158.362	8.276.467.204
Phải thu khác	10.178.459.497	57.841.038.200	10.178.459.497	57.841.038.200
Các khoản đầu tư dài hạn	5.865.324.526	10.348.459.834	5.865.324.526	10.348.459.834
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.507.454.745	1.478.005.632	5.507.454.745	1.478.005.632
Tổng cộng	**654.298.840.919**	**741.588.176.918**	**1.359.547.912.039**	**832.650.108.638**
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	682.591.481.001	720.000.000.000	682.591.481.001	720.000.000.000
Phải trả người bán	1.024.063.850	4.027.073.902	1.024.063.850	4.027.073.902
Chi phí phải trả	57.085.605.715	47.276.690.723	57.085.605.715	47.276.690.723
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	13.872.705.367	262.759.980.561	13.872.705.367	262.759.980.561
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	7.668.100.587	14.755.165.931	7.668.100.587	14.755.165.931
Tổng cộng	**762.241.956.520**	**1.048.818.911.117**	**762.241.956.520**	**1.048.818.911.117**

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày trên báo cáo tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay và các khoản nợp phải trả tài chính khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

30. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính của năm hiện tại. Chi tiết việc trình bày lại như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

		Số theo báo cáo trước đây	*Trình bày lại*	*Số trình bày lại*
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010				
Đầu tư ngắn hạn	(i)	658.590.705.880	5.053.500.168	663.644.206.048
Đầu tư dài hạn khác	(i)	15.401.960.002	(5.053.500.168)	10.348.459.834
Phải thu các bên liên quan	(ii)	1.758.926.218	(1.758.926.218)	-
Phải thu khác	(ii)	56.082.111.982	1.758.926.218	57.841.038.200
Chi phí phải trả	(iii)	45.887.670.270	1.389.020.453	47.276.690.723
Phải trả các bên liên quan	(iii)	230.303.198.161	(230.303.198.161)	-
Phải trả phải trả, phải nộp khác	(iii)	33.845.115.733	228.914.864.828	262.759.980.561
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	(iii)	687.120	(687.120)	-

(i) Bút toán phân loại lại khoản cho vay dài hạn đến hạn thu trong năm tiếp theo.
(ii) Bút toán phân loại lại số dư các khoản phải thu các bên liên quan sang các khoản phải thu khác.
(iii) Bút toán phân loại lại số dư các khoản phải trả các bên liên quan sang chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác; và bút toán phân loại lại số dư dự phòng trợ cấp mất việc làm sang chi phí phải trả.

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV

Hoàng Văn Tâm	Phạm Văn Khương
Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012