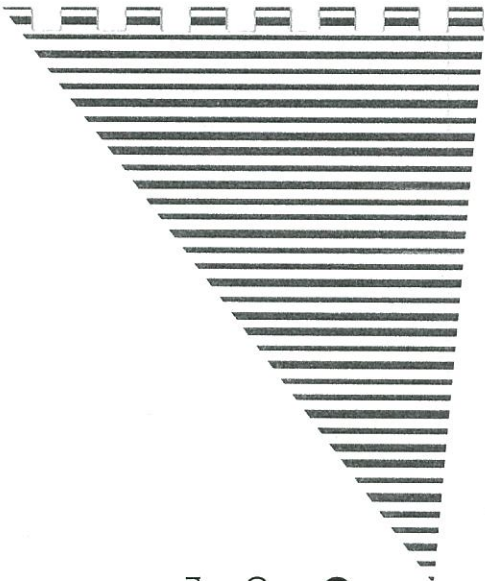




Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

Các báo cáo tài chính

ngày 31 tháng 12 năm 2012

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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 - 31



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 8 được cấp ngày 14 tháng 6 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 số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam (địa điểm kinh doanh số 1) và khu văn phòng, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam (địa điểm kinh doanh số 2).

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	Từ nhiệm ngày 13 tháng 3 năm 2012

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

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 2012.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm phần ảnh hưởng thực và hợp lý tình hình tài chính, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 2012, 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.



Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60758164/15503318

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 31 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 2012, 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.



Xuong Lehuam Ltd.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1067/KTV



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGÂN HẠN		900.288.102.717	652.167.094.335
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.186.637.987	5.507.454.745
111	1. Tiền		1.186.637.987	507.454.745
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	5.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	10.1	893.132.337.306	621.362.443.789
121	1. Đầu tư ngắn hạn		893.132.337.306	621.362.443.789
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	5	4.605.765.230	22.848.727.981
131	1. Phải thu khách hàng		4.458.993.421	11.385.158.362
132	2. Trả trước cho người bán		78.522.960	1.285.110.122
135	3. Phải thu khác	6	68.248.849	10.178.459.497
140	IV. Hàng tồn kho		108.097.309	24.097.309
141	1. Hàng tồn kho		108.097.309	24.097.309
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.255.264.885	2.424.370.511
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		167.828.498	394.343.552
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	7	1.082.436.387	2.025.026.959
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		5.000.000	5.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		752.569.394.552	775.246.530.648
220	I. Tài sản cố định	8	2.025.175.351	2.631.712.742
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.025.175.351	2.631.712.742
222	Nguyên giá		4.103.362.187	4.103.362.187
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.078.186.836)	(1.471.649.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		42.085.000	42.085.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(42.085.000)	(42.085.000)
240	II. Bất động sản đầu tư	9	282.096.345.046	288.062.517.082
241	1. Nguyên giá		304.873.109.220	303.975.669.779
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.776.764.174)	(15.913.152.697)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10.2	365.355.783.821	368.865.324.526
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		363.000.000.000	363.000.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		2.355.783.821	5.865.324.526
260	IV. Tài sản dài hạn khác		103.092.090.334	115.686.976.298
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	103.092.090.334	115.686.976.298
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.652.857.497.269	1.427.413.624.983

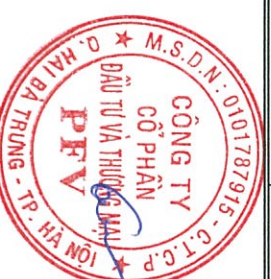
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		690.539.977.253	792.001.214.158
310	I. Nợ ngắn hạn		545.857.375.171	563.117.656.630
311	1. Vay ngắn hạn	12	495.000.000.000	482.591.481.001
312	2. Phải trả người bán		456.260.600	1.024.063.850
313	3. Người mua trả tiền trước		86.072.010	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.891.498.071	1.440.437.957
315	5. Phải trả người lao động		78.664.294	122.093.524
316	6. Chi phí phải trả	14	44.362.742.137	64.066.874.931
	- Chi phí lãi vay trích trước		43.472.138.890	52.995.651.670
	- Phải trả khác		890.603.247	11.071.223.261
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	3.982.138.059	13.872.705.367
330	II. Nợ dài hạn		144.682.602.082	228.883.557.528
333	1. Phải trả dài hạn khác	16	18.233.981.487	7.668.100.587
334	2. Vay dài hạn		-	200.000.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.2	126.448.620.595	21.215.456.941
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		962.317.520.016	635.412.410.825
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	962.317.520.016	635.412.410.825
411	1. Vốn điều lệ đã góp		600.000.000.000	600.000.000.000
418	2. Quỹ dự phòng tài chính		1.845.114.930	1.845.114.930
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		360.472.405.086	33.567.295.895
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.652.857.497.269	1.427.413.624.983



Đoàn Thị Hà
Người lập

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B02-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.1	128.169.025.031	115.129.233.975
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	-
10	3. Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.1	128.169.025.031	115.129.233.975
11	4. Giá vốn cung cấp dịch vụ		(15.379.428.551)	(26.690.223.113)
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		112.789.596.480	88.439.010.862
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	451.288.313.461	52.224.738.279
22	7. Chi phí tài chính	19	(120.477.332.222)	(127.294.741.698)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(109.877.840.020)	(116.790.112.560)
24	8. Chi phí bán hàng		(1.553.476.196)	(1.614.845.467)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(9.384.731.486)	(9.341.087.199)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		432.662.370.037	2.413.074.777
31	11. Thu nhập khác	20	2.593.403.879	4.408.309.660
32	12. Chi phí khác	20	(1.212.757.445)	(1.361.742.373)
40	13. Lợi nhuận khác		1.380.646.434	3.046.567.287
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		434.043.016.471	5.459.642.064
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	(1.904.743.626)	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	22.2	(105.233.163.654)	(3.597.307.996)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		326.905.109.191	1.862.334.068
	18. Lãi trên mỗi cổ phiếu	24	5.448	31
	Lãi cơ bản		5.448	31
	Lãi suy giảm		5.448	31

[Signature]

[Signature]



Đoàn Thị Hà
Người lập

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

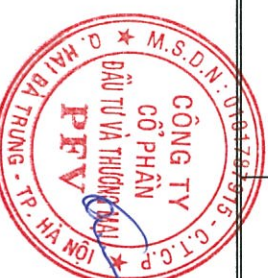
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		434.043.016.471	5.459.642.064
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8,9	7.470.148.868	7.414.288.139
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	19	802.087.502	1.674.945.438
05	Lãi hoán đổi cổ phiếu	18.2	(422.143.488.120)	(3.915.008.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		-	(2.243.186.740)
05	Thu nhập lãi vay	18.2	(29.134.917.805)	(47.644.169.511)
06	Chi phí lãi vay	19	109.877.840.020	116.790.112.560
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		100.914.686.936	77.536.623.950
09	Giảm các khoản phải thu		7.614.579.279	1.901.134.941
10	Tăng hàng tồn kho		(84.000.000)	(24.097.309)
11	Giảm các khoản phải trả		(10.043.879.233)	(11.160.561.994)
12	Giảm chi phí trả trước		12.821.401.018	11.297.390.989
13	Chi phí lãi vay đã trả		(112.411.322.268)	(93.400.000.000)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22.1	(965.824.054)	(5.136.612.146)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	8.473.000
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(31.989.749)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(2.154.358.322)	(19.009.638.318)
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		(383.987.202)	(3.292.242.585)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	27.983.888
23	Tiền chi cho vay		(58.500.000.000)	-
24	Tiền thu gốc các khoản cho vay		234.117.385.309	224.511.517.567
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(600.000.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay		18.632.722.277	94.132.828.561
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		193.266.120.384	315.380.087.431

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được Tiền chi trả nợ gốc vay Trả cổ tức		1.238.000.000.000	17.000.000.000
34			(1.433.432.578.820)	(87.000.000.000)
36			-	(222.341.000.000)
40		Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	(195.432.578.820)	(292.341.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.320.816.758)	4.029.449.113
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		5.507.454.745	1.478.005.632
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm		1.186.637.987	5.507.454.745



Handwritten signature

Handwritten signature

Đoàn Thị Hà
Người lập

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 8 được cấp ngày 14 tháng 6 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 số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam (địa điểm kinh doanh số 1) và khu văn phòng, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam (địa điểm kinh doanh số 2).

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là: 4 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 4).

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 ("VND") 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, bằng 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.

Cho mục đích trình bày trên bằng cân đối kế toán, Công ty cũng đã bổ sung số liệu chi tiết cho khoản mục "Chi phí phải trả" (Mã số 316) trên bằng cân đối kế toán. Mục tiêu của việc trình bày thêm các số liệu chi tiết trên bằng cân đối kế toán là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom), công ty mẹ của Công ty, đã gửi Công văn số 40/2012/CV-Vincom JSC-KT ngày 24 tháng 2 năm 2012 đến Bộ Tài chính đề xin ý kiến về việc sửa đổi, bổ sung này và đã được chấp thuận bởi Bộ Tài chính theo Công văn số 5966/BTC-CDKT ban hành ngày 4 tháng 5 năm 2012 về việc bổ sung chi tiết vào mẫu báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 đồng Việt Nam (VND).

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 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm có ảnh hưởng không đáng kể đến các báo cáo tài chính vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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. Chính sách 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 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 năm tài chính trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.1.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản 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 của năm tài chính.

3.14 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 đồng 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.

3.15 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 cần hộ

Doanh thu bán cần hộ được ghi nhận khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu cần 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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.

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 hoãn nhập khoản chênh lệch 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 lệch 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 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 hoãn lại 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định 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.

3.17 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 nợ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

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 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: VND
Tiền mặt	Số cuối năm
Tiền gửi ngân hàng	177.564.522
Các khoản tương đương tiền	1.009.073.465
	-
	5.000.000.000
	1.186.637.987
	5.507.454.745

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Phải thu khách hàng chủ yếu bao gồm 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. Bao gồm trong phải thu khách hàng là 3.346.773.867 đồng Việt Nam phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23).

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND
Lãi vay phải thu	Số cuối năm
Phải thu khác	68.248.849
	-
	270.126.163
	68.248.849
	10.178.459.497
Trong đó:	
Các khoản phải thu khác	68.248.849
Các khoản phải thu từ các bên liên quan	-

7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN THU NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa (Thuyết minh số 22)	Số cuối năm
Các khoản khác phải thu Nhà nước khác	1.082.436.387
	-
	2.021.355.959
	3.671.000
	1.082.436.387
	2.025.026.959

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PVV

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND		
	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	1.574.808.182	2.528.554.005	4.103.362.187
Tăng trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	1.574.808.182	2.528.554.005	4.103.362.187
Giá trị hao mòn:			
Số đầu năm	682.071.635	789.577.810	1.471.649.445
Tăng trong năm	196.886.820	409.650.571	606.537.391
Số dư cuối năm	878.958.455	1.199.228.381	2.078.186.836
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	892.736.547	1.738.976.195	2.631.712.742
Số dư cuối năm	695.849.727	1.329.325.624	2.025.175.351

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	96.810.947.410	177.928.325.640	29.236.396.729	303.975.669.779
Tăng trong năm	-	51.954.149	845.485.292	897.439.441
Trong đó:				
Mua mới	-	51.954.149	845.485.292	897.439.441
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	96.810.947.410	177.980.279.789	30.081.882.021	304.873.109.220
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	-	9.012.301.480	6.900.851.217	15.913.152.697
Tăng trong năm	-	3.793.760.757	3.069.850.720	6.863.611.477
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	12.806.062.237	9.970.701.937	22.776.764.174
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	96.810.947.410	168.916.024.160	22.335.545.512	288.062.517.082
Số dư cuối năm	96.810.947.410	165.174.217.552	20.111.180.084	282.096.345.046

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 thi 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 2012 được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập là 998.4 tỷ đồng Việt Nam (48.000.000 đô la Mỹ).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

10.1 Đầu tư ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Số cuối năm</i>
	<i>Số đầu năm</i>
Cho vay khác	-
Cho vay dài hạn khác đến hạn thu	150.000.000.000
(Thuyết minh số 10.2.2)	4.483.135.306
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)	888.649.202.000
	466.505.713.880
Tổng đầu tư ngắn hạn	893.132.337.306
Dự phòng đầu tư ngắn hạn	-
	621.362.443.789
	893.132.337.306
	621.362.443.789

(*) Khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn là khoản đầu tư vào 11.561.507 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, trong đó 4.648.481 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Thành phố Xanh, công ty liên kết của công ty mẹ, với một đối tác đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty không trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này do giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này thấp hơn giá trị thị trường.

10.2 Đầu tư dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Số cuối năm</i>
	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	10.2.1
	363.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	10.2.2
	2.355.783.821
Tổng đầu tư dài hạn	365.355.783.821
Dự phòng đầu tư dài hạn	-
	368.865.324.526
	365.355.783.821
	368.865.324.526

10.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng. Công ty liên kết này là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004 và đăng ký thay đổi sửa đổi số 0200575372 lần 12 ngày 12 tháng 12 năm 2011, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4 Lê Thành 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 2012.

Công ty Bất động sản Hải Phòng dự kiến sẽ thực hiện dự án tổ hợp trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp tại số 4 và số 5 đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng..

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

10.2 Đầu tư dài hạn (tiếp theo)

10.2.2 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay dài hạn khác (i)	5.603.919.127	10.087.054.435
Cho vay dài hạn khác đến hạn thu (Thuyết minh số 10.1)	(4.483.135.306)	(4.856.729.909)
Đầu tư vào Công ty Tây Tăng Long (ii)	1.120.783.821	5.230.324.526
Đầu tư vào Công ty Vincom Retail (iii)	635.000.000	635.000.000
	600.000.000	-
	2.355.783.821	5.865.324.526

(i) Cho vay dài hạn khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là khoản cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay. Khoản vay này có tài sản đảm bảo, với 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.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 10% cổ phần của Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 10% cổ phần của Công ty TNHH Vincom Retail.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát hành trái phiếu	-	9.772.404.700
Tiền thuê đất trả trước	101.638.067.375	103.937.868.143
Các chi phí trả trước khác	1.454.022.959	1.976.703.455
	103.092.090.334	115.686.976.298

12. VAY NGÂN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	495.000.000.000	32.591.481.001
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	450.000.000.000
	495.000.000.000	482.591.481.001

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PVV

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND
	Số cuối năm
	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.889.883.633
Thuế thu nhập cá nhân	1.614.438
	1.438.268.235
	2.169.722
	1.891.498.071
	1.440.437.957

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND
	Số cuối năm
	Số đầu năm
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	43.472.138.890
Chi phí phải trả cho các căn hộ đã bán	-
Chi phí khác	890.603.247
	52.995.651.670
	10.503.445.010
	567.778.251
Tổng cộng	44.362.742.137
	64.066.874.931
Trong đó:	
Chi phí phải trả các bên liên quan	43.472.138.890
(Thuyết minh số 23)	-
Chi phí phải trả khác	890.603.247
	64.066.874.931

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGÂN HÀNG KHÁC

	Đơn vị tính: VND
	Số cuối năm
	Số đầu năm
Đặt cọc ngắn hạn từ bên thuê	396.529.358
Bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế phải nộp	-
Đặt cọc dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	2.829.448.213
Phải trả khác	756.160.488
	11.684.037.618
	1.845.098.083
	3.982.138.059
	13.872.705.367
Trong đó:	
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	535.182.790
Phải trả ngắn hạn khác	3.446.955.269
	1.244.999.924
	12.627.705.443

16. 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 2012, khoản đặt cọc từ khách thuê gian hàng được phân loại sang ngắn hạn là 2.829.448.213 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 15).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn điều lệ đã góp	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước				
Số dư đầu năm	600.000.000.000	-	33.550.076.757	633.550.076.757
Lợi nhuận 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
Năm nay				
Số dư đầu năm	600.000.000.000	1.845.114.930	33.567.295.895	635.412.410.825
Lợi nhuận trong năm	-	-	326.905.109.191	326.905.109.191
Số dư cuối năm	600.000.000.000	1.845.114.930	360.472.405.086	962.317.520.016

17.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đang 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.

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu từ cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	128.169.025.031	115.129.233.975
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	128.169.025.031	115.129.233.975
Doanh thu thuần	128.169.025.031	115.129.233.975
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	128.169.025.031	115.129.233.975

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. DOANH THU (tiếp theo)

18.2 Doanh thu từ hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập lãi cho vay	28.962.173.298	47.555.609.182
Lãi ngân hàng	172.744.507	88.560.329
Lãi từ hoàn đổi cổ phiếu (i)	422.143.488.120	3.915.008.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.907.536	665.560.768
	451.288.313.461	52.224.738.279

(i) Lãi từ hoàn đổi cổ phiếu phát sinh trong năm 2012 phát sinh từ giao dịch sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearl và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP khi Công ty hoàn đổi số cổ phiếu của Vinpearl để nhận về cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (lãi từ hoàn đổi cổ phiếu phát sinh trong năm 2011 phát sinh từ giao dịch Công ty Cổ phần Vinpearl mua toàn bộ vốn cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An).

19. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	109.877.840.020	116.790.112.560
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.772.404.700	8.829.683.700
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	802.087.502	1.674.945.438
Chi phí khác	25.000.000	
	120.477.332.222	127.294.741.698

20. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.593.403.879	4.408.309.660
Phạt hợp đồng	1.472.015.260	460.855.833
Thu nhập từ thanh lý tài sản	1.092.614.680	3.551.660.455
Khác	28.773.939	395.793.373
Chi phí khác	1.212.757.445	1.361.742.373
Chi phí thanh lý tài sản	1.092.614.680	1.308.473.714
Phạt hợp đồng	-	2.730.811
Chi phí khác	120.142.765	50.537.844
	1.380.646.434	3.046.567.287

21. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ SẢN XUẤT KINH DOANH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	972.926.665	1.037.477.093
Chi phí khấu hao	7.470.148.868	7.414.288.133
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	13.821.349.969	24.385.234.600
Chi phí khác (bao gồm chi phí lãi vay)	124.530.542.953	132.103.897.642
	146.794.968.455	164.940.897.477

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. 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.

22.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	1.904.743.626	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	105.233.163.654	3.597.307.996
	107.137.907.280	3.597.307.996

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: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	434.043.016.471	5.459.642.064
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Phân bổ chi phí thuế đất trả trước	2.299.800.768	2.299.800.768
Lãi từ nghiệp vụ hoán đổi cổ phiếu	(422.143.488.120)	(3.915.008.000)
Chi phí không được khấu trừ năm trước	-	(10.503.445.010)
Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	59.794.174	18.923.389
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	14.259.123.293	(6.640.086.789)
Lỗ năm trước chuyển sang	(6.640.086.789)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	7.619.036.504	(6.640.086.789)
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm	1.904.743.626	-
Chi phí thuế TNDN thuần ghi nhận trong năm	(2.021.355.959)	3.115.256.187
Thuế TNDN nộp thừa đầu năm	(965.824.054)	(5.136.612.146)
Thuế TNDN đã nộp trong năm		
Thuế TNDN nộp thừa cuối năm (Thuyết minh số 7)	(1.082.436.387)	(2.021.355.959)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.2 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:

Chênh lệch tạm thời	Đơn vị tính: VND		
	Bảng cân đối kế toán	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay Năm trước
Chi phí trích trước cho căn hộ đã bán	-	-	(2.625.861.253)
Lãi hoãn đối cổ phiếu (*)	(106.514.624.030)	(978.752.000)	(105.535.872.030) (978.752.000)
Chênh lệch giá trị quyết toán chi phí bán căn hộ	(19.933.996.565)	(20.236.704.941)	302.708.376 7.305.257
Nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại	(126.448.620.595)	(21.215.456.941)	
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh		(105.233.163.654)	(3.597.307.996)

(*) Đây là khoản nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản thu nhập phát sinh khi hoãn đối cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl do Công ty năm giữ với cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại thời điểm ngày 17 tháng 1 năm 2012 khi hai công ty này hoàn tất việc sáp nhập. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá và nhận định rằng khoản thu nhập này chưa phải là thu nhập chịu thuế cho năm hiện hành cho đến khi Công ty thực sự chuyển nhượng số cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho bên thứ ba.

23. 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	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Phát triển Vincharm	Công ty cùng tập đoàn	Cho thuê văn phòng Thanh toán tiền thuê văn phòng	19.589.218.033 (16.242.444.166)
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phi quản lý Thu hộ Trả tiền thu hộ và phi quản lý Vay Trả vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả Cho thuê tăng hàm Chi hộ Cho vay Thu gốc vay Lãi vay phải thu Thu cho thuê tăng hàm, lãi vay và tiền chi hộ	(9.349.030.862) (8.830.587.334) 18.848.173.330 (721.000.000.000) 493.000.000.000 (40.768.583.334) 41.262.000 5.023.557.000 4.908.740.516 59.151.333.333 (59.151.333.333) 1.609.963.715 (11.542.261.231)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng tập đoàn	Vay Lãi vay phải trả Mua thẻ khám bệnh phải trả Thanh toán tiền mua thẻ khám bệnh	(267.000.000.000) (2.703.555.556) (300.800.000) 300.800.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền (VNĐ)</i>
Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Mua phiếu quà tặng phải trả Thanh toán tiền mua phiếu quà tặng	(576.000.000) 576.000.000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Địa ốc TP Hoàng Gia	Công ty cùng tập đoàn	Vay Trả vay Lãi vay phải trả Trả lãi vay	(250.000.000.000) 250.000.000.000 (6.126.205.554) 6.126.205.554

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
----------------------	----------------	------------------	---

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Phát triển Vincharm	Công ty cùng Tập đoàn	Cho thuê văn phòng	3.346.773.867 <u>3.346.773.867</u>
--	-----------------------	--------------------	---------------------------------------

Chi phí phải trả (Thuyết minh số 14)			
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	40.768.583.334
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội Tập đoàn		Lãi vay phải trả	2.703.555.556 <u>43.472.138.890</u>

Phải trả khác (Thuyết minh số 15)			
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	535.182.790 <u>535.182.790</u>

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 12)			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi vay (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i> <i>Thế chấp</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	228.000.000.000 14%	28 tháng 8 năm 2013 Không
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	267.000.000.000 14%	4 tháng 6 năm 2013 Không
TỔNG CỘNG		<u>495.000.000.000</u>	

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	346.900.449 <u>346.900.449</u>	389.196.994 <u>389.196.994</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. 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 tương 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế		
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	326.905.109.191	1.862.334.068
Lợi nhuận sau thuế sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	326.905.109.191	1.862.334.068
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
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
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

25. 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 10.2.2, Công ty có khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Tây Tăng Long. Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 2012 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	VND
Dưới 1 năm		105.061.895.120
Từ 2 năm đến 5 năm		133.324.164.396
Trên 5 năm		8.626.448.236
		<u>247.012.507.752</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

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 2012 như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2012</i>
	VND
Dưới 1 năm	174.629.880
Từ 2 năm đến 5 năm	698.519.520
Trên 5 năm	7.427.989.354
	8.301.138.754

26. 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 phải sinh.

Rủi ro trong yếu tố 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:

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 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VND	+500	(17.331.529.401)
VND	-500	17.331.529.401
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VND	+450	(29.250.000.000)
VND	-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).

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 trị 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 924.920.560.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 1.171.754.785.000 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này tăng thì sẽ không có ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế của Công ty. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ làm giảm lợi nhuận trước thuế của Công ty 56.220.698.000 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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 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 nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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 2012.

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:

		Bắt kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Đơn vị tính: VND	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2012						
Các khoản vay	-		495.000.000.000	-	495.000.000.000	
Lãi vay phải trả	-	43.472.138.890	-	-	43.472.138.890	
Phải trả người bán	456.260.600	-	-	-	456.260.600	
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	3.982.138.059	890.603.247	18.233.981.487	23.106.722.793		
	4.438.398.659	539.362.742.137	18.233.981.487	562.035.122.283		
Ngày 31 tháng 12 năm 2011						
Các khoản vay	-		482.591.481.001	200.000.000.000	682.591.481.001	
Lãi vay phải trả	-	52.995.651.670	-	-	52.995.651.670	
Phải trả người bán	1.024.063.850	-	-	-	1.024.063.850	
hải trả khác	13.872.705.367	11.071.223.261	7.668.100.587	32.612.029.215		
	14.896.769.217	546.658.355.932	207.668.100.587	769.223.225.736		

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp do các khoản vay được thực hiện từ các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. 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 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Tài sản tài chính				
Cổ phiếu niêm yết	888.649.202.000	466.505.713.880	924.920.560.000	1.171.754.785.000
Cho vay khác	5.603.919.127	154.856.729.909	5.603.919.127	154.856.729.909
Phải thu khách hàng	4.458.993.421	11.385.158.362	4.458.993.421	11.385.158.362
Phải thu khác	68.248.849	10.178.459.497	68.248.849	10.178.459.497
Các khoản đầu tư dài hạn	1.235.000.000	5.865.324.526	1.235.000.000	5.865.324.526
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.186.637.987	5.507.454.745	1.186.637.987	5.507.454.745
Tổng cộng	901.202.001.384	654.298.840.919	937.473.359.384	1.359.547.912.039
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	495.000.000.000	682.591.481.001	495.000.000.000	682.591.481.001
Phải trả người bán	456.260.600	1.024.063.850	456.260.600	1.024.063.850
Chi phí phải trả	44.362.742.137	57.085.605.715	44.362.742.137	57.085.605.715
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	3.982.138.059	13.872.705.367	3.982.138.059	13.872.705.367
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	18.233.981.487	7.668.100.587	18.233.981.487	7.668.100.587
Tổng cộng	562.035.122.283	762.241.956.520	562.035.122.283	762.241.956.520

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 nợ phải trả tài chính khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được trình bày lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính của năm hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số theo báo cáo trước đây	Trình bày lại	Số trình bày lại
Lãi từ hoạt động đầu tư	(299.622.463)	(1.943.564.277)	(2.243.186.740)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(1.643.887.582)	3.545.022.523	1.901.134.941
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	1.629.442.134	(1.601.458.246)	27.983.888

29. 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



Đoàn Thị Hà
Người lập

Hoàng Văn Tâm
Kế toán trưởng

Phạm Văn Khương
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013