



## Công ty Cổ phần Vincom

Báo cáo của Hội đồng Quản trị và  
các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

ngày 31 tháng 12 năm 2008

 **ERNST & YOUNG**

# Công ty Cổ phần Vincom

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 50

# Công ty Cổ phần Vincom

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi cuối cùng, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 15, được cấp ngày 09 tháng 04 năm 2008.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, văn phòng và các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Trong năm 2008, Công ty đã bắt đầu tiến hành thi công công trình Dự án cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom (Dự án Eden) tại Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án này đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đầu tư vào cuối năm 2007.

Cũng trong năm 2008, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, là công ty con, cũng đã tiến hành công tác đầu tư và xây dựng tòa nhà Vincom Park Place tại khu đất HH1, 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 182, phố Nguyễn Văn Thủ, Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 là 124.725.100.943 đồng Việt Nam (2007: 269.350.462.935 đồng Việt Nam).

Công ty chưa công bố cổ tức của năm 2008.

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 05 tháng 01 năm 2009, trước tình hình khó khăn trong hoạt động kinh doanh và sự khủng hoảng tài chính thế giới ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, là công ty con, đã họp và công bố Quyết định số 01/09/HĐQT-VSC, thông qua phương án cơ cấu và sắp xếp lại nhân viên của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom và của bộ phận dịch vụ tài chính, bảo hiểm. Theo phương án này, số lượng nhân viên của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom sẽ cắt giảm là 111 người. Số dự phòng trợ cấp thôi việc ước tính liên quan đến việc cắt giảm nhân sự này là 11,2 tỷ đồng Việt Nam sẽ được trả trong năm 2009. Khoản dự phòng này chưa được ghi nhận trên các báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

# Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Thành viên	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Ông Trần Lê Khánh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất.

# Công ty Cổ phần Vincom

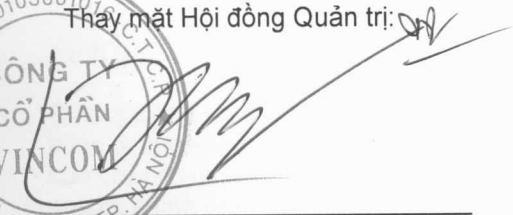
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, 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 Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



  
Lê Khắc Hiệp  
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 03 năm 2009

Số tham chiếu: 60729565/13540668

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vincom

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất có liên quan cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo ("các báo cáo tài chính hợp nhất") được trình bày từ trang 5 đến trang 50. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

### Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được áp dụng tại 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 các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu. 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 hợp nhất. 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, 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 Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

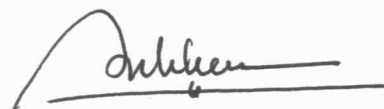


*Ernst & Young Vietnam Ltd.*

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Đình Cường  
Tổng Giám đốc  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: 0135/KTV



Bùi Anh Tuấn  
Kiểm toán viên phụ trách  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: N.1067/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 03 năm 2009

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.373.803.866.870</b>	<b>2.534.874.317.399</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>6</b>	<b>26.847.972.877</b>	<b>497.490.168.093</b>
111	1. Tiền mặt		496.268.403	987.572.339
112	2. Tiền mặt tại ngân hàng		26.351.704.474	496.502.595.754
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.630.484.681.839</b>	<b>1.749.776.649.600</b>
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	14.1	1.646.607.967.589	1.749.776.649.600
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	14.1	(16.123.285.750)	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>489.253.962.382</b>	<b>281.477.358.117</b>
131	1. Phải thu khách hàng		6.775.778.447	2.625.287.470
132	2. Trả trước cho người bán		122.754.931.703	22.414.277.558
133	3. Phải thu từ các bên liên quan	31	118.513.109.043	16.706.017.994
135	4. Các khoản phải thu khác	7	241.210.143.189	239.731.775.095
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>25.179.877.914</b>	<b>135.595.299</b>
141	1. Hàng tồn kho		25.179.877.914	135.595.299
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>202.037.371.858</b>	<b>5.994.546.290</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		8.913.015.589	1.555.364.209
152	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		32.827.451.241	213.494.065
154	3. Các khoản phải thu từ Nhà nước		-	4.620.000
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	160.296.905.028	4.221.068.016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.647.762.533.053</b>	<b>644.949.437.277</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>2.257.962.229.768</b>	<b>116.442.069.679</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	27.301.430.368	12.387.535.504
222	Nguyên giá		37.353.336.482	19.426.183.330
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.051.906.114)	(7.038.647.826)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	99.139.107.317	217.396.443
228	Nguyên giá		100.007.328.061	326.099.071
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(868.220.744)	(108.702.628)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	2.131.521.692.083	103.837.137.732
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>245.262.979.141</b>	<b>258.673.827.910</b>
241	1. Nguyên giá		298.443.641.529	298.265.805.682
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.662.388)	(39.591.977.772)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14.2</b>	<b>937.968.786.262</b>	<b>76.511.288.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		150.000.000	130.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết		700.917.786.262	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác		236.901.000.000	76.381.288.000
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>206.568.537.882</b>	<b>193.322.251.688</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	171.529.401.566	24.711.139.688
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	35.039.136.316	168.611.112.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.021.566.399.923</b>	<b>3.179.823.754.676</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VNĐ

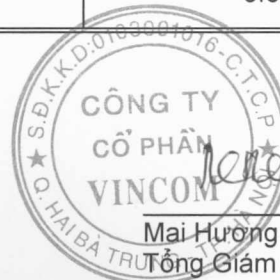
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.399.063.295.606</b>	<b>1.246.686.428.991</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.102.096.340.176</b>	<b>199.769.014.557</b>
312	1. Vay ngắn hạn	17	622.000.000.000	-
312	2. Phải trả người bán		60.547.572.489	1.065.476.070
313	3. Người mua trả tiền trước		766.170.861	851.445.893
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	10.190.514.801	58.183.461.558
315	5. Phải trả người lao động		3.507.420.908	2.064.719.027
316	6. Chi phí phải trả	19	275.269.261.793	24.401.466.293
317	7. Phải trả các bên liên quan	31	433.028.602	-
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	129.382.370.722	113.202.445.716
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.296.966.955.430</b>	<b>1.046.917.414.434</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	21	129.327.480.430	46.241.772.470
334	2. Vay dài hạn khác	22	3.165.800.000.000	1.000.000.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		1.839.475.000	675.641.964
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.622.503.104.317</b>	<b>1.933.137.325.685</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>1.497.934.279.555</b>	<b>1.842.705.052.935</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp	23.1	1.199.831.560.000	800.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn	23.1	773.354.590.000	773.354.590.000
420	3. Cổ phiếu quỹ	23.3	(869.327.434.323)	-
420	4. Vốn bổ sung từ lợi nhuận	23.1	4.165.459	-
420	5. Quỹ dự phòng tài chính	23.1	4.165.459	-
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	394.067.232.960	269.350.462.935
<b>420</b>	<b>II. Lợi ích của cổ đông thiểu số</b>	<b>23.1, 34</b>	<b>124.568.824.762</b>	<b>90.432.272.750</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.021.566.399.923</b>	<b>3.179.823.754.676</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	3.356	38.493



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2009

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	239.180.299.742	180.242.544.074
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(47.309.090)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	239.180.299.742	180.195.234.984
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	26	(60.710.735.035)	(52.133.045.589)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		178.469.564.707	128.062.189.395
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	413.039.174.035	262.312.749.373
22	7. Chi phí tài chính	27	(316.016.721.330)	(22.192.129.646)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(279.310.334.841)	(21.211.308.650)
24	8. Chi phí bán hàng		(13.423.575.248)	(13.482.819.793)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(120.526.070.670)	(30.075.537.578)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		141.542.371.494	324.624.451.751
31	11. Thu nhập khác	28	23.605.330.736	8.706.882.341
32	12. Chi phí khác	28	(10.181.673.183)	(109.215.753)
40	13. Lợi nhuận khác		13.423.657.553	8.597.666.588

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	14. Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	25	1.802.295.649	-
60	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		156.768.324.696	333.222.118.339
70	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(30.773.535.251)	(64.425.416.671)
80	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		125.994.789.445	268.796.701.668
80.1	19. Lợi ích cổ đông thiểu số	34	(1.269.688.502)	553.761.267
80.2	20. Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ		124.725.100.943	269.350.462.935
	21. Lãi cơ bản trên một cổ phiếu	32	1.091	2.940



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2009

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>156.768.324.696</b>	<b>333.222.118.339</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	10,11,13	20.397.461.421	16.722.298.837
03	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	14.1	16.123.285.750	-
04	Lãi thanh lý tài sản cố định	28	(16.147.445.119)	-
05	Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	24.2,27	1.489.440.540	-
06	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	24.2	(48.098.846.707)	(212.282.139.045)
07	Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	25	(1.802.295.649)	-
08	Chi phí lãi vay	27	279.310.334.841	21.211.308.650
09	Thu nhập lãi vay và lãi tiền gửi	24.2	(364.842.883.240)	(48.934.404.113)
10	Phân bổ lợi thế thương mại		13.998.382.755	117.696.598
11	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>57.195.759.288</b>	<b>110.056.879.266</b>
12	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(89.263.495.221)	1.600.260.840
13	Tăng hàng tồn kho		(25.044.282.615)	(56.214.815)
14	Tăng các khoản phải trả		309.615.032.273	13.492.664.778
15	Tăng chi phí trả trước		(34.602.320.329)	(14.047.688.647)
16	Chi phí lãi vay đã trả		(11.419.905.354)	-
16	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	30.1	(79.391.570.936)	(7.297.500.000)
17	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	313.746.133
18	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(188.685.174.187)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(61.595.957.081)</b>	<b>104.062.147.555</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(2.150.359.327.624)	(109.650.463.387)
22	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		-	231.689.213.760
23	Tiền thu do nhượng bán tài sản cố định		18.000.000.000	-
24	Tiền cho vay các bên có liên quan		(3.607.495.681.922)	(1.390.416.782.600)
25	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan		3.655.889.963.933	(332.710.400.000)
26	Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(602.934.403.894)	(49.105.455.000)
27	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		-	(2.386.865.008)
28	Tiền thu lãi cho vay		246.329.774.197	48.934.404.113
29	Tiền chi đặt cọc dài hạn cho mục đích đầu tư		(153.000.000.000)	(168.611.112.000)
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.593.569.675.310)</b>	<b>(1.772.257.460.122)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông	23.1	399.831.560.000	1.259.854.590.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	23.3	(869.327.434.323)	-
33	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		2.622.000.000.000	1.048.117.000.000
34	Trả nợ vay		-	(48.117.000.000)
35	Góp vốn của các cổ đông thiểu số		32.019.311.498	90.451.000.000
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		-	(281.021.424.294)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>2.184.523.437.175</b>	<b>2.069.284.165.706</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<b>(470.642.195.216)</b>	<b>401.088.853.139</b>
60	Tiền đầu năm		<b>497.490.168.093</b>	<b>96.401.314.954</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối năm	<b>6</b>	<b>26.847.972.877</b>	<b>497.490.168.093</b>



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2009

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 03 tháng 05 năm 2002. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi cuối cùng, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 15, được cấp ngày 09 tháng 04 năm 2008.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 09 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 07 tháng 09 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê cửa hàng, văn phòng thương mại, cung cấp dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư, kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Trong năm 2008, Công ty đã bắt đầu tiến hành thi công công trình Dự án cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom (Dự án Eden) tại Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án này đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đầu tư vào cuối năm 2007.

Cũng trong năm 2008, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, là công ty con, cũng đã tiến hành công tác đầu tư và xây dựng tòa nhà dự án Vincom Park Place tại khu đất HH1, 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 182, phố Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Hội đồng Quản trị**

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

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Thành viên	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Ông Trần Lê Khánh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008

**Cơ cấu doanh nghiệp**

Công ty có các công ty con sau:

- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty "PFV")

Công ty PFV trước đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập 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 09 năm 2005, và sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 09 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**Cơ cấu doanh nghiệp** (tiếp theo)

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng và cho thuê tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp. Địa chỉ đăng ký của Công ty PFV đặt tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Công ty nắm 94,41% cổ phần trong công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

▶ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom (Công ty "VSC")**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 70/UBCK-GP ngày 10 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom đặt tại tầng 4, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Công ty nắm 70% cổ phần trong công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Trong năm 2008, Công ty đã bán toàn bộ khoản đầu tư trong công ty con là Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.2.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và 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).

Bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 01 tháng 01 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 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vincom, là công ty mẹ, và các công ty con. Các báo cáo tài chính của công ty con được lập cùng kỳ với báo cáo của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Công ty đã lập các bút toán điều chỉnh để phản ánh ảnh hưởng, nếu có, của các khác biệt về chính sách kế toán.

Số dư các tài khoản và các giao dịch nội bộ, bao gồm các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này, được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ toàn bộ trừ khi có dấu hiệu giảm giá trị của tài sản được chuyển giao.

Các công ty con được hợp nhất từ ngày mua, là ngày mà Công ty nắm quyền kiểm soát, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày quyền kiểm soát đó chấm dứt. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động kinh doanh của công ty con nhằm thu lợi ích từ hoạt động này.

Lợi ích cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty. Lợi ích cổ đông thiểu số được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3.2 Các đánh giá, ước tính và giả định của Ban Giám đốc**

Việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban giám đốc phải đưa ra các đánh giá, ước tính và các giả định và các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến các số liệu về doanh thu, chi phí, tài sản, nợ phải trả cũng như các thuyết minh về nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính. Tuy nhiên, tính không chắc chắn của các ước tính và các giả định này có thể dẫn đến việc phát sinh các điều chỉnh (có thể trọng yếu) ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trong tương lai.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Các đánh giá, ước tính và giả định của Ban Giám đốc (tiếp theo)**

*Lợi thế thương mại trong các giao dịch mua cổ phần tại các công ty con và công ty liên kết*

Khi lựa chọn các chính sách kế toán, Ban Giám đốc đã đưa ra các đánh giá có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó có đánh giá về việc xác định lợi thế thương mại trong các giao dịch mua cổ phần tại công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, và tại các công ty liên kết như Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng, và Công ty Cổ phần Đô thị BIDV-PP. Theo Ban Giám đốc Công ty, quyết định mua cổ phần của các công ty này chủ yếu là do các lợi thế liên quan đến các khu đất mà các công ty này đang, hoặc sẽ, nắm quyền sử dụng có thời hạn. Theo đánh giá của Ban Giám đốc, giá trị hợp lý của các quyền sử dụng đất có thời hạn này là không thể xác định được một cách chắc chắn tại thời điểm mua do những nguyên nhân như việc không có một thị trường sẵn có để xác định giá trị thị trường hay như không có các tiền lệ về các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn tương tự, hay do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn này là không thể thực hiện được do các ràng buộc pháp lý. Ngoài ra, theo Ban Giám đốc, giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng của các công ty này có giá trị tương đương với giá trị còn lại trên sổ tại ngày mua. Do đó, lợi thế thương mại phát sinh từ các giao dịch mua cổ phần nêu trên được xác định dựa trên giá trị còn lại trên sổ tại ngày mua.

**3.3 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**3.4 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu xây dựng                      giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước

**3.5 Dự phòng cho hàng tồn kho**

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**3.6 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.7 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 vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. 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 bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.8 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện 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 mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. 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 bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.9 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:

Nhà cửa vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Tài sản khác	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

Tài sản vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn không được trích khấu hao.

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Việc hạch toán này bao gồm việc ghi nhận tài sản (bao gồm các tài sản cố định vô hình chưa được ghi nhận trước đây) và nợ phải trả (bao gồm nợ tiềm tàng, nhưng loại trừ dự phòng tái cơ cấu trong tương lai) của bên bị mua theo giá trị hợp lý.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian là mười (10) năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể và có quyền biểu quyết từ 20% đến 50%.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị thuần của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo của nhà đầu tư và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán.

**3.12 Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm quyền sở hữu các loại cổ phiếu niêm yết, chưa niêm yết và có thời gian đầu tư dự kiến không quá một năm và các khoản cho vay ngắn hạn.

Các khoản đầu tư dài hạn bao gồm các loại cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết có thời gian đầu tư dự kiến trên một năm và các khoản cho vay dài hạn.

**3.13 Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Dự phòng giảm giá chứng khoán là phần vượt trội của giá trị ghi sổ so với giá trị thị trường vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

**3.14 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:

Quyền sử dụng đất	46 - 48 năm
Nhà cửa	45 - 47 năm
Máy móc và thiết bị	9 - 10 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng lô đất tại số 191, phố Bà Triệu, và hiện đang được sử dụng để xây dựng tòa nhà Vincom. Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00547/QSDĐ do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 01 năm 2003 cho lô đất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 kỳ.

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 các 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 dụng hay hàng tồn kho 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.

**3.15 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 được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

**3.16 Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua bán, sáp nhập các công ty con, chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

Lợi thế thương mại được phân bổ trong khoảng thời gian 10 năm còn các khoản chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

**3.17 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.

**3.18 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại công ty được hơn 12 tháng với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

**3.19 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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 trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng 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 theo tỉ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.21 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**3.22 Khách hàng ứng trước**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để thuê căn hộ trong tương lai theo điều khoản hợp đồng góp vốn mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "phải trả dài hạn khác" như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3.23 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*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.

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

**3.24 Thuế**

*Thuế hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (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 năm.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.24 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn 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 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 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 định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh và theo vị trí địa lý :

	Dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ đi kèm	Hoạt động đầu tư	Hoạt động khác	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
1. Doanh thu thuần	232.883.827.740	412.941.729.947	6.393.916.090	652.219.473.777
2. Khấu hao và chi phí phân bổ	160.218.709.610	311.705.571.830	38.752.820.843	510.677.102.283
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>72.665.118.130</b>	<b>101.236.158.117</b>	<b>(32.358.904.753)</b>	<b>141.542.371.494</b>
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	2.123.841.698.024	-	21.629.074.316	2.145.470.772.340
5. Tài sản bộ phận	3.020.325.207.192	2.958.012.078.309	43.229.114.422	6.021.566.399.923
<b>Tổng tài sản</b>	<b>3.020.325.207.192</b>	<b>2.958.012.078.309</b>	<b>43.229.114.422</b>	<b>6.021.566.399.923</b>
7. Nợ phải trả bộ phận	2.450.396.972.469	1.942.922.397.076	5.743.926.061	4.399.063.295.606
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.450.396.972.469</b>	<b>1.942.922.397.076</b>	<b>5.743.926.061</b>	<b>4.399.063.295.606</b>
		Hà Nội	Thành phố Hồ Chí Minh	Tổng cộng
		VNĐ	VNĐ	VNĐ
1. Doanh thu thuần		649.022.515.732	3.196.958.045	652.219.473.777
2. Khấu hao và chi phí phân bổ		491.300.691.861	19.376.410.422	510.677.102.283
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>157.721.823.871</b>	<b>(16.179.452.377)</b>	<b>141.542.371.494</b>
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ		353.894.984.687	1.791.575.787.653	2.145.470.772.340
5. Tài sản bộ phận		3.941.321.655.725	2.080.244.744.198	6.021.566.399.923
<b>Tổng tài sản</b>		<b>3.941.321.655.725</b>	<b>2.080.244.744.198</b>	<b>6.021.566.399.923</b>
7. Nợ phải trả bộ phận		2.369.639.477.705	2.029.423.817.901	4.399.063.295.606
<b>Tổng nợ phải trả</b>		<b>2.369.639.477.705</b>	<b>2.029.423.817.901</b>	<b>4.399.063.295.606</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. HỢP NHẤT KINH DOANH THEO TỪNG GIAI ĐOẠN**

***Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư PFV***

Công ty Cổ phần Vincom là cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV ("Công ty PFV") với tỷ lệ sở hữu vốn ban đầu là 93%. Công ty PFV hiện đang thực hiện dự án Tòa nhà trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp cho thuê với 25 tầng trên diện tích mặt bằng khoảng gần 4.000m<sup>2</sup> tại khu đất HH1, 114 Mai Hắc Đế, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Dự án này đã được khởi công vào tháng 6 năm 2008.

Cuối năm 2007, khi dự án bắt đầu chuẩn bị triển khai, do Công ty cần nguồn vốn để chi trả cho các hoạt động của dự án HH1 (chuẩn bị trả tiền đất, trả tiền ứng trước, đặt cọc cho các nhà thầu, v.v.) trong khi vốn điều lệ của Công ty PFV chưa được tăng lên, Công ty Cổ phần Vincom đã chuyển nhượng 10% vốn của mình tại PFV cho cổ đông nước ngoài nhằm có thêm nguồn thu phục vụ cho dự án. Mức giá bán được xác định dựa trên khả năng sinh lợi của dự án vào thời điểm đó và có tham khảo mức chuyển nhượng cổ phần chưa niêm yết của một số công ty bất động sản có dự án tương tự.

Đến giữa năm 2008, Công ty đã tiến hành mua lại cổ phần của Công ty PFV từ cổ đông nước ngoài và từ các cổ đông khác, việc mua lại các cổ phần này xuất phát từ các nguyên nhân sau:

- ▶ tại thời điểm đó, dự án đang được triển khai với tốc độ rất nhanh, thị trường bất động sản cao cấp chưa đóng băng và đang có được mức giá bán căn hộ rất cao, với tiến độ thi công thực tế dự kiến đến cuối năm 2008 đã có thể ký hợp đồng và thu tiền từ khách hàng. Công ty nhận thấy khả năng thu hồi vốn nhanh, mức sinh lời đảm bảo nên đã đàm phán mua lại các cổ phần này.
- ▶ tại thời điểm đó, Công ty đã có thêm nguồn tiền từ tăng vốn điều lệ và vay ngân hàng vì vậy việc mua lại cổ phần của Công ty PFV được thực hiện với mục đích thu tóm công ty này để tối đa hóa mức lợi nhuận kỳ vọng.

Công ty đã tiến hành ghi nhận lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại cổ phần của Công ty PFV như sau:

	<i>Ghi nhận tại ngày</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
	<i>mua</i>	<i>VND</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền	2.425.083.836	2.425.083.836
Các khoản phải thu	24.078.760.110	24.078.760.110
Các khoản cho vay	419.500.000.000	419.500.000.000
Các tài sản ngắn hạn khác	1.344.433.632	1.344.433.632
Tài sản cố định	149.957.453	149.957.453
Xây dựng cơ bản dở dang	272.772.762.544	272.772.762.544
Nợ ngắn hạn	<u>(262.281.667.604)</u>	<u>(262.281.667.604)</u>
<b>Tài sản thuần tại ngày mua</b>	<b><u>457.989.329.971</u></b>	<b><u>457.989.329.971</u></b>
Phần sở hữu trong tài sản thuần (11,29%)	51.721.166.796	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh ( <i>Xem thuyết minh số 15</i> )	<u>131.725.993.204</u>	
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b><u>183.447.160.000</u></b>	

Tổng giá phí mua cổ phần của các cổ đông thiểu số là 183.447.160.000 đồng Việt Nam được thanh toán bằng tiền.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TIỀN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Tiền mặt	496.268.403	987.572.339
Tiền gửi ngân hàng	26.351.704.474	496.502.595.754
	<b>26.847.972.877</b>	<b>497.490.168.093</b>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phải thu từ nhượng bán cổ phần trong công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư khác	199.900.000.000	239.670.080.240
Phải thu từ chi hộ góp vốn cổ phần	33.529.412.000	-
Phải thu từ thanh lý tài sản cố định	2.323.783.100	-
Phải thu khác	5.456.948.089	61.694.855
	<b>241.210.143.189</b>	<b>239.731.775.095</b>

Các khoản phải thu từ nhượng bán cổ phần trong công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư khác bao gồm khoản phải thu từ nhượng bán số cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng, Công ty Cổ phần Đầu tư VFG và khoản đầu tư góp vốn cùng với Báo Thanh niên. Các khoản phải thu này không có lãi và không được bảo đảm.

Khoản phải thu từ chi hộ góp vốn cổ phần bao gồm các khoản trả hộ cho Công ty Tân Hoàng Minh tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần BIDV - PP và Công ty Cổ phần BIDV Land. Các khoản phải thu này không có lãi và không được bảo đảm.

Phải thu từ thanh lý tài sản cố định là khoản phải thu còn lại từ việc chuyển nhượng máy móc, thiết bị thuộc khu vui chơi giải trí tại tầng 5, Tòa tháp Vincom.

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Thép xây dựng cho Dự án Eden	24.606.401.547	-
Nguyên vật liệu khác	573.476.367	135.595.299
	<b>25.179.877.914</b>	<b>135.595.299</b>

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Tạm ứng cho nhân viên	153.227.275.638	4.207.328.016
Phải thu khác	7.069.629.390	13.740.000
	<b>160.296.905.028</b>	<b>4.221.068.016</b>

Các khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty bao gồm các khoản chi để thực hiện các hoạt động chuẩn bị cho các dự án đầu tư của Công ty, chẳng hạn như mua nhà ở để phục vụ cho công tác bồi thường, giải tỏa mặt bằng tại khu vực Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh.

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VNĐ	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	-	5.184.955.283	7.080.485.596	7.160.742.451	-	19.426.183.330
Tăng trong năm	5.494.000.000	7.495.099.215	3.561.176.543	5.779.495.174	1.796.814.386	24.126.585.318
Trong đó:						
Mua mới	-	7.495.099.215	3.561.176.543	5.779.495.174	1.796.814.386	18.632.585.318
Tặng khác	5.494.000.000	-	-	-	-	5.494.000.000
Giảm trong kỳ	-	4.888.555.228	562.250.000	748.626.938	-	6.199.432.166
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	-	4.888.555.228	-	32.181.819	-	4.920.737.047
Giảm khác	-	-	562.250.000	716.445.119	-	1.278.695.119
Số dư cuối năm	5.494.000.000	7.791.499.270	10.079.412.139	12.191.610.687	1.796.814.386	37.353.336.482
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu năm	-	2.795.342.368	2.229.887.691	2.013.417.767	-	7.038.647.826
Tăng trong năm	219.760.000	2.067.921.134	1.128.879.891	2.574.737.197	318.152.640	6.309.450.862
Giảm trong năm	-	3.036.000.403	109.069.265	151.122.906	-	3.296.192.574
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	-	3.036.000.403	-	625.757	-	3.036.626.161
Giảm khác	-	-	109.069.265	150.497.149	-	259.566.414
Số dư cuối năm	219.760.000	1.827.263.099	3.249.698.317	4.437.032.058	318.152.640	10.051.906.114
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	-	2.389.612.915	4.850.597.905	5.147.324.684	-	12.387.535.504
Số dư cuối năm	5.274.240.000	5.964.236.171	6.829.713.822	7.754.578.629	1.478.661.746	27.301.430.368

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư đầu năm	326.099.071	-	326.099.071
Tăng trong năm	6.739.866.418	92.941.362.572	99.681.228.990
Trong đó			
<i>Mua mới</i>	6.739.866.418	-	6.739.866.418
<i>Tặng khác</i>	-	92.941.362.572	92.941.362.572
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>7.065.965.489</u>	<u>92.941.362.572</u>	<u>100.007.328.061</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>			
Số dư đầu năm	108.702.628	-	108.702.628
Tăng trong năm	759.518.116	-	759.518.116
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>868.220.744</u>	<u>-</u>	<u>868.220.744</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư đầu năm	<u>217.396.443</u>	<u>-</u>	<u>217.396.443</u>
Số dư cuối năm	<u>6.197.744.745</u>	<u>92.941.362.572</u>	<u>99.139.107.317</u>

Giá trị quyền sử dụng đất thuộc về lô đất tại khu Vinpearl, thành phố Nha Trang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-00598 và số T-00597 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 21 tháng 12 năm 2006. Công ty không trích khấu hao đối với các quyền sử dụng đất này do đây là quyền sử dụng được cấp không có thời hạn.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí cho Dự án Eden	1.774.417.508.950	1.099.391.239
Chi phí cho Dự án Vincom Park Place	354.482.883.481	3.329.576.559
Chi phí cho Dự án Khu đô thị Yên Phú Hồ Tây	1.155.966.508	-
Chi phí chuẩn bị Dự án xây dựng khu sinh thái và sân golf Long Biên	1.034.307.362	934.307.362
Chi phí cho Dự án 74 Nguyễn Trãi	392.525.782	-
Chi phí cho Dự án giải trí Hồ Tây	16.500.000	16.500.000
Chi phí cho Dự án Công viên Thống Nhất	11.000.000	11.000.000
Dự án 22 Hai Bà Trưng – Hà Nội	11.000.000	11.000.000
Chi phí liên quan đến khu nhà và quyền sử dụng đất tại khu Vinpearl, Nha Trang	-	97.710.914.000
Triển khai phần mềm Oracle	-	724.448.572
	<u>2.131.521.692.083</u>	<u>103.837.137.732</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)**

Chi phí cho Dự án Eden là các chi phí xây dựng, san lấp, giải phóng mặt bằng liên quan đến Dự án cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom (Dự án Eden). Dự án này tọa lạc tại khu tứ giác Eden hiện hữu (giới hạn bởi các đường Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Huệ và Lê Lợi) và tại khu đất tại đường Lê Thánh Tôn và phần ngầm của công viên Chi Lăng. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án này từ Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp vào cuối năm 2007.

Công ty cũng đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00374/2a cho một phần của Dự án Eden, có diện tích 7.371,3m<sup>2</sup>, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 11 năm 2008, với thời gian sử dụng của lô đất này là cho đến ngày 20 tháng 02 năm 2058.

Trong năm 2008, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, là công ty con, cũng đã tiến hành công tác đầu tư và xây dựng tòa nhà dự án Vincom Park Place tại khu đất HH1, 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Công ty PFV đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ - 940 cho 3.609m<sup>2</sup> cho dự án này do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 5 năm 2008, với thời gian sử dụng của lô đất này là 50 năm kể từ ngày 01 tháng 03 năm 2007.

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	39.637.792.343	173.866.859.546	84.761.153.793	298.265.805.682
Tăng trong kỳ	-	-	258.216.221	258.216.221
Trong đó				
Mua mới	-	-	258.216.221	258.216.221
Giảm trong kỳ	-	-	80.380.374	80.380.374
Số dư cuối năm	<u>39.637.792.343</u>	<u>173.866.859.546</u>	<u>84.938.989.640</u>	<u>298.443.641.529</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>				
Số dư đầu năm	3.306.552.262	11.545.552.468	24.739.873.042	39.591.977.772
Tăng trong năm	835.198.491	3.903.815.579	8.849.670.546	13.588.684.616
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>4.141.750.753</u>	<u>15.449.368.047</u>	<u>33.589.543.588</u>	<u>53.180.662.388</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	<u>36.331.240.081</u>	<u>162.321.307.078</u>	<u>60.021.280.751</u>	<u>258.673.827.910</u>
Số dư cuối năm	<u>35.496.041.590</u>	<u>158.417.491.499</u>	<u>51.349.446.052</u>	<u>245.262.979.141</u>

Công ty không tiến hành đánh giá giá trị thị trường của bất động sản đầu tư, là Tòa nhà Vincom City Towers bao gồm khu trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê (Tòa tháp B) tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội, vào ngày 31 tháng 12 năm 2008.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

**14.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VNĐ	VNĐ
Các khoản vay cho các cổ đông và các công ty nhận vốn đầu tư	1.583.551.541.000	1.635.158.782.600
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	63.056.426.589	114.617.867.000
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.646.607.967.589</b>	<b>1.749.776.649.600</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(16.123.285.750)	-
	<b>1.630.484.681.839</b>	<b>1.749.776.649.600</b>

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn bao gồm các khoản vay và ủy thác đầu tư cho các cổ đông của Công ty, cho các cổ đông của các công ty con và cho các công ty nhận vốn đầu tư. Chi tiết về các khoản vay và ủy thác đầu tư này được trình bày tại Thuyết minh số 31.

Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu bao gồm các khoản đầu tư mua cổ phiếu của các công ty đã niêm yết hoặc chưa niêm yết trên các sàn giao dịch chứng khoán. Khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn là phần vượt trội giữa giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư tài chính này so với giá trị thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

**14.2 Đầu tư tài chính dài hạn**

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		VNĐ	VNĐ
Đầu tư vào công ty con	14.2.1	150.000.000	130.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát	14.2.2	700.917.786.262	-
Đầu tư dài hạn khác	14.2.3	236.901.000.000	76.381.288.000
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>937.968.786.262</b>	<b>76.511.288.000</b>
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		-	-
		<b>937.968.786.262</b>	<b>76.511.288.000</b>

**14.2.1 Đầu tư vào công ty con**

Đây là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tây Tăng Long (Công ty "Tây Tăng Long"), một công ty TNHH được thành lập tại thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102064444 ngày 21 tháng 08 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, cho thuê máy móc thiết bị công trình, kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 3T, Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty nắm 90% quyền biểu quyết trong công ty con này gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV.

Công ty đã không hợp nhất tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Tây Tăng Long trên các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày do hoạt động của Công ty Tây Tăng Long trong năm là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**14.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**14.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	i	64.317.042.010
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam	i	24.222.484.075
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	ii	60.465.690.397
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	iii	100.033.356.250
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	iv	68.798.720.568
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	v	70.960.670.708
Công ty Cổ phần Đô thị BIDV – PP	vi	47.695.392.174
Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương	vii	9.465.406.176
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	viii	171.042.355.904
Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Cơ khí Hà Nội	ix	72.916.668.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom	x	11.000.000.000
		<b><u>700.917.786.262</u></b>

(i) *Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh*

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 05 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 21% cổ phần trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 được trình bày dưới đây:

	<i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2008</i> VNĐ
Số đầu năm	68.910.400.000
Đầu tư tăng thêm trong năm	-
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	1.437.363.425
Phân bổ lợi thế thương mại	<u>(6.030.721.415)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>64.317.042.010</u></b>

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam có quyền sử dụng một khu đất với diện tích 2.146 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 180-192 đường Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1 với thời hạn sử dụng là 49 năm (đến ngày 14 tháng 11 năm 2057) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00533 cấp ngày 02 tháng 01 năm 2008. Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam đã xin cấp phép thực hiện dự án Tòa nhà văn phòng cao cấp cho thuê tại khu đất này và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý cuối cùng để chuẩn bị khởi công dự án này.

Ngoài số cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam nêu trên, Công ty Cổ phần Vincom cũng tham gia góp vốn và thực hiện dự án với tư cách là đồng sở hữu dự án với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam. Tổng số tiền tham gia góp vốn theo hợp đồng này đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 là 24.222.484.075 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**14.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**14.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát (tiếp theo)**

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070380 ngày 01 tháng 04 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 27 tháng 8 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng ăn uống, và các dịch vụ liên quan khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty nắm 20% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Vinpearl Hội An đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quang Nam cấp quyền sử dụng khu đất có diện tích 77.588 m2 có thời hạn đến ngày 25 tháng 12 năm 2053 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-01354 ngày 28 tháng 08 năm 2008. Khu đất này sẽ được sử dụng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, Phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công tác thi công xây dựng Dự án này đã được khởi công vào tháng 10 năm 2008.

Giá trị của khoản đầu tư vào Vinpearl Hội An theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 được trình bày dưới đây:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2008
	VNĐ
Số đầu năm	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	60.000.000.000
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	465.690.397
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>60.465.690.397</u></b>

Như được trình bày tại Thuyết minh 14.2.3, Công ty cũng nắm quyền góp vốn bằng 24% vốn điều lệ của Vinpearl Hội An gián tiếp thông qua công ty con là Công ty PFV.

(iii) Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp và Đầu tư Hà Nội (Công ty "IGS")

Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp và Đầu tư Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103023290 ngày 26 tháng 03 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 5 tháng 9 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, kinh doanh văn hóa phẩm và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Công ty nắm 20% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**14.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**14.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát** (tiếp theo)

Giá trị của khoản đầu tư vào IGS theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 được trình bày dưới đây:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2008
	VNĐ
Số đầu năm	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	100.000.000.000
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	33.356.250
<b>Số cuối năm</b>	<b>100.033.356.250</b>

(iv) *Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại toàn cầu (Công ty "MGC")*

Công ty Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn cầu là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép kinh doanh số 4103007448 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 08 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 175 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của MGC là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, nhà ở và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 24 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 20% phần vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Giá trị của khoản đầu tư vào MGC theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 được trình bày dưới đây:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2008
	VNĐ
Số đầu năm	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	70.000.000.000
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	(1.201.279.432)
<b>Số cuối năm</b>	<b>68.798.720.568</b>

(v) *Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV (Công ty "BIDV-Land")*

Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103021244 ngày 11 tháng 12 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kĩ thuật dân dụng, hoạt động xây dựng chuyên dụng, xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 9 Đào Duy Anh, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội. Công ty nắm 20% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**14.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**14.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát** (tiếp theo)

Giá trị của khoản đầu tư vào BIDV-Land theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 được trình bày dưới đây:

Ngày 31 tháng 12  
năm 2008

VNĐ

Số đầu năm	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	70.000.000.000
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	960.670.708
<b>Số cuối năm</b>	<b>70.960.670.708</b>

(vi) Công ty Cổ phần Đô thị BIDV - PP (Công ty "BIDV-PP")

Vào tháng 12 năm 2007, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác liên doanh với các nhà đầu tư gồm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), Tổng Công ty Phong Phú (thuộc Tập đoàn Dệt may Việt Nam), Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn và Thương mại Tân Hoàng Minh và Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV để thành lập Công ty Cổ phần Đô thị BIDV-PP với số vốn điều lệ là 300 tỷ đồng. Công ty BIDV-PP sẽ thực hiện Dự án xây dựng khu đô thị cao cấp phức hợp nhà ở, chung cư văn phòng, các công trình, trường học, bệnh viện... cho thuê và để bán. Dự án sẽ được thực hiện trên khu đất của nhà máy Dệt 8/3, Dệt Kim Đông Xuân có diện tích 22,68ha tại 460 phố Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Hiện nay dự án đang trong giai đoạn xin cấp phép của các cơ quan có thẩm quyền.

Công ty Cổ phần Đô thị BIDV - PP đã được cấp Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 0103022741 ngày 06 tháng 03 năm 2008. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Tòa nhà Bắc Á, số 9 Đào Duy Anh, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội. Công ty nắm 40% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Khoản đầu tư vào Công ty BIDV - PP được phản ánh theo giá gốc do công ty này hiện vẫn đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và vì vậy, Ban Giám đốc cho rằng ảnh hưởng của việc không hợp nhất là không đáng kể.

(vii) Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương (Công ty "Bê tông Ngoại thương")

Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương là một công ty TNHH được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 07 năm 2008 và đăng kí thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ, công trình kĩ thuật dân dụng và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**14.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**14.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát** (tiếp theo)

Giá trị của khoản đầu tư vào Bê tông Ngoại thương theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 được trình bày dưới đây:

Ngày 31 tháng 12  
năm 2008

VNĐ

Số đầu năm	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	9.000.000.000
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	465.406.176
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>9.465.406.176</u></b>

(viii) 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 ký kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 02 tháng 06 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.

Số vốn chủ sở hữu mà Công ty nắm giữ ban đầu trong công ty này là 80%. Quyết định mua Công ty Bất động sản Hải Phòng là để thực hiện dự án Trung tâm thương mại căn hộ cao cấp Vincom Plaza tại số 4 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, thành phố Hải Phòng. Dự án này dự kiến sẽ được triển khai trên khu đất có diện tích là 9.125 m<sup>2</sup> cấp cho Công ty Bất động sản Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 23 tháng 01 năm 2008 và Chứng nhận đầu tư cấp ngày 10 tháng 04 năm 2008.

Do tiến độ thực hiện dự án của Công ty Bất động sản Hải Phòng bị chậm lại vì tình hình kinh tế và thị trường chưa thuận lợi, và do Công ty đang tiến hành điều chỉnh quy hoạch tổng thể của dự án, đến tháng 12 năm 2008, Công ty đã quyết định bán 31% cổ phần của công ty này cho các đối tác khác.

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty chỉ còn nắm 49% vốn chủ sở hữu trong công ty này. Khoản đầu tư này được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là khoản đầu tư vào công ty liên kết và giá trị của khoản đầu tư này theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm này được trình bày dưới đây:

Ngày 31 tháng 12  
năm 2008

VNĐ

Số đầu năm	25.000.000.000
Đầu tư tăng thêm trong năm	259.027.500.000
Nhượng bán trong năm	(112.985.144.096)
Trong đó:	
Mệnh giá của khoản đầu tư	(93.187.000.000)
Giảm lợi thế thương mại	(19.798.144.096)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>171.042.355.904</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**14.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**14.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát (tiếp theo)**

(ix) Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Cơ khí Hà Nội (Công ty "Cơ khí Hà Nội")

Theo hợp đồng ký với Công ty Cơ khí Hà Nội, Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp và Đầu tư Hà Nội và Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl ngày 27 tháng 11 năm 2007 liên quan đến thỏa thuận hợp tác liên doanh để đầu tư dự án xây dựng tổ hợp khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị và căn hộ cao cấp cho thuê hoặc để bán tại 74 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Công ty đã chuyển số tiền 72.916.668.000 đồng Việt Nam cho Công ty Cơ khí Hà Nội để công ty này tiến hành các hoạt động đầu tư liên quan đến dự án trên.

(x) Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom (Công ty "VCCM")

Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012410 ngày 31 tháng 5 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 2 tháng 1 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 55 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh văn hóa phẩm được phép lưu hành, in ấn và các dịch vụ liên quan đến in ấn, đại lý phát hành sách báo, quảng cáo tổ chức các sự kiện và các ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Công ty nắm 20% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Do việc mua cổ phần của Công ty VCCM được thực hiện vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty không sở hữu phần lợi nhuận/ (lỗ) phát sinh trong năm 2008 của Công ty 3P.

**14.2.3 Đầu tư dài hạn khác**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Mua quyền góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	102.000.000.000	-
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư VFG	50.000.000.000	-
Tạm ứng đầu tư cho dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	-
Tạm ứng đầu tư cho dự án Hoàng Cầu	1.000.000.000	-
Tạm ứng đầu tư cho dự án Nguyễn Trãi	17.500.000.000	-
Các khoản tạm ứng và đặt cọc khác	-	63.980.288.000
Trái phiếu	1.000.000	1.000.000
	<b>236.901.000.000</b>	<b>76.381.288.000</b>

Đầu tư dài hạn khác bao gồm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên và Công ty Cổ phần Đầu tư VFG. Công ty hiện nắm giữ 4% số cổ phần của Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên và 10% số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư VFG.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, là công ty con, cũng đã thực hiện việc mua lại 24% quyền góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An.

Đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm các khoản tạm ứng cho mục đích đầu tư vào các dự án dự án phát triển và xây dựng nhà ở, tổ hợp thương mại tại khu Hoàng Cầu, tại đường Nguyễn Trãi, hay tại phố Nguyễn Văn Huyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phí phát hành trái phiếu	37.387.777.070	13.410.000.000
Chi phí thuê đất trả trước	6.231.052.559	6.374.021.257
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.868.595.003	3.279.366.054
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (xem Thuyết minh số 5)	131.725.993.204	-
(Trừ) Phân bổ lợi thế thương mại trong năm	(7.684.016.270)	-
Lợi thế thương mại từ việc mua Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt	1.765.448.975	1.765.448.975
(Trừ) Phân bổ lợi thế thương mại trong năm	(250.105.272)	(117.696.598)
(Trừ) Xóa sổ lợi thế thương mại khi bán cổ phần trong Công ty Hùng Việt	(1.515.343.703)	-
	<b>171.529.401.566</b>	<b>24.711.139.688</b>

16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Chi phí trước hoạt động của Công ty Tài chính Vincom	14.147.209.505	-
Chi phí trước hoạt động của Công ty Quản lý quỹ Vincom	570.290.501	-
Chi phí trước hoạt động của Công ty Bảo hiểm Nhân thọ Vincom	14.981.183.367	-
Đặt cọc cho Công đoàn Báo Thanh Niên	-	40.000.000.000
Đặt cọc cho Công ty TNHH một thành viên Cơ khí Hà Nội	-	48.611.112.000
Đặt cọc cho Tổng Công ty Phong Phú	-	80.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	5.340.452.943	-
	<b>35.039.136.316</b>	<b>168.611.112.000</b>

Công ty hiện đang trong quá trình chuẩn bị và thành lập một số công ty thành viên hoạt động trong lĩnh vực tài chính, quản lý quỹ hay bảo hiểm nhân thọ. Các chi phí phát sinh trong quá trình chuẩn bị thành lập các công ty này hiện được Vincom ghi nhận là tài sản dài hạn khác và sẽ được chuyển sang cho các công ty này khi các công ty này được chính thức thành lập và đi vào hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Các khoản vay ngắn hạn	622.000.000.000	-
	<b>622.000.000.000</b>	<b>-</b>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối năm VNĐ	Kỳ hạn	Ngày đến hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	622.000.000.000	4 tháng	31/01/2009	20% cho đến ngày 04 tháng 11 năm 2008 và sau đó là lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng của BIDV + 4%	7.899.995 cổ phần của Công ty Cổ phần Vincom do Công ty nắm giữ.  Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
	<b>622.000.000.000</b>				

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	-	899.550.322
Thuế thu nhập cá nhân	1.459.310.507	155.994.565
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Xem thuyết minh số 30.1)	8.509.880.986	57.127.916.671
Thuế khác	221.323.308	-
	<b>10.190.514.801</b>	<b>58.183.461.558</b>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Lãi trái phiếu dự chi	267.890.429.487	20.027.777.900
Các khoản chi phí phải trả khác	7.378.832.306	4.373.688.393
	<b>275.269.261.793</b>	<b>24.401.466.293</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới ( <i>xem thuyết minh số 21</i> )	23.095.635.443	20.361.494.084
Đặt cọc thuê văn phòng được nhận lại trong vòng 12 tháng tới ( <i>xem thuyết minh số 21</i> )	7.132.942.574	16.579.043.707
Phải trả cho hoạt động đầu tư	96.921.500.000	75.096.650.000
Bảo hiểm xã hội phải nộp	146.560.000	961.093
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.085.732.705	1.164.296.832
	<b>129.382.370.722</b>	<b>113.202.445.716</b>

Các khoản phải trả cho hoạt động đầu tư bao gồm số tiền phải trả theo các hợp đồng mua cổ phần tại Công ty Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom và mua quyền góp vốn tại Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An và mua các cổ phiếu không niêm yết khác.

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước	53.744.015.654	57.946.185.557
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới ( <i>thuyết minh số 20</i> )	(23.095.635.443)	(20.361.494.084)
	30.648.380.211	37.584.691.473
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	29.046.312.268	25.236.124.704
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới ( <i>thuyết minh số 20</i> )	(7.132.942.574)	(16.579.043.707)
	21.913.369.694	8.657.080.997
Các khoản đặt cọc của khách hàng thuê căn hộ dài hạn tại Vincom Park Place	76.576.863.500	
Phải trả dài hạn khác	188.867.025	
	<b>129.327.480.430</b>	<b>46.241.772.470</b>

**22. VAY DÀI HẠN**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Vay ngân hàng	165.800.000.000	
Trái phiếu dài hạn	3.000.000.000.000	1.000.000.000.000
	<b>3.165.800.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

**22.1 Trái phiếu dài hạn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008. Công ty có 2 loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, có mức lãi suất là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012;
- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, có mức lãi suất năm đầu tiên là 16%/năm. Mức trái tức này sẽ được xác định lại hàng năm bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và ICB + 4%. Loại trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 06 tháng 05 năm 2013.

Việc phát hành trái phiếu nêu trên nhằm phục vụ mục đích huy động nguồn vốn cho việc xây dựng cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh (dự án Eden).

**22.2 Vay ngân hàng**

Ngân hàng	Số dư VNĐ	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Thế chấp
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung	112.000.000,000	24 tháng	30/7/2010	21% cho đến ngày 4 tháng 9 năm 2008 và sau đó là lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng của BIDV + 4%	Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản sẽ hình thành trên đất tại khu đất HH1, số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung	47.800.000,000	24 tháng	20/8/2010	21% cho đến ngày 4 tháng 9 năm 2008 và sau đó là lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng của BIDV + 4%	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung	6.000.000,000	24 tháng	21/9/2010	21% cho đến ngày 4 tháng 9 năm 2008 và sau đó là lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng của BIDV + 4%	
	<b>165.800.000,000</b>				

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Thặng dư vốn VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Lợi ích cổ đông thiếu số VNĐ	Vốn bổ sung từ lợi nhuận VNĐ	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Năm trước</b>								
Số dư đầu năm	313.500.000.000	-	-	-	-	-	281.021.424.294	594.521.424.294
- Tăng vốn điều lệ	486.500.000.000	773.354.590.000	-	-	-	-	-	1.259.854.590.000
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	269.350.462.935	269.350.462.935
- Lợi ích cổ đông thiếu số	-	-	-	90.432.272.750	-	-	-	90.432.272.750
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(281.021.424.294)	(281.021.424.294)
Số dư cuối năm	800.000.000.000	773.354.590.000	-	90.432.272.750	-	-	269.350.462.935	1.933.137.325.685
<b>Năm nay</b>								
Số dư đầu năm	800.000.000.000	773.354.590.000	-	90.432.272.750	-	-	269.350.462.935	1.933.137.325.685
- Tăng trong năm	399.831.560.000	-	-	-	-	-	-	399.831.560.000
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(869.327.434.323)	-	-	-	-	(869.327.434.323)
- Vốn bổ sung từ lợi nhuận	-	-	-	-	4.165.459	-	(4.165.459)	-
- Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	-	4.165.459	(4.165.459)	-
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	124.725.100.943	124.725.100.943
- Lợi ích cổ đông thiếu số	-	-	-	34.136.552.012	-	-	-	34.136.552.012
Số dư cuối năm	1.199.831.560.000	773.354.590.000	(869.327.434.323)	124.568.824.762	4.165.459	4.165.459	394.067.232.960	1.622.503.104.317

Vào ngày 18 tháng 03 năm 2008, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm 39.983.156 cổ phiếu phổ thông (thông qua việc thực hiện quyền mua 1 cổ phiếu mới cho 2 cổ phiếu cũ) cho các cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi có thể chuyển đổi**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.983.156	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	119.983.156	80.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	119.983.156	80.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	119.983.156	80.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	119.983.156	80.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

**23.3 Cổ phiếu quỹ**

Trong năm 2008, Công ty đã mua lại 10.655.515 cổ phiếu quỹ trên thị trường với tổng giá trị là 869.327.434.323 đồng Việt Nam.

Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội, một công ty liên kết của Công ty, cũng đã mua 2.974.990 cổ phiếu của Công ty trên thị trường với tổng giá trị là 237.815.309.110 đồng Việt Nam.

**24. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ**

**24.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>239.180.299.742</b>	<b>180.242.544.074</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	232.883.827.740	158.712.702.411
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán</i>	6.250.786.908	-
<i>Doanh thu khác</i>	45.685.094	21.529.841.663
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	<b>(47.309.090)</b>
Chiết khấu thương mại	-	(47.309.090)
Giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>239.180.299.742</b>	<b>180.195.234.984</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	232.883.827.740	158.712.702.411
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán</i>	6.250.786.908	-
<i>Doanh thu khác</i>	45.685.094	21.482.532.573

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)**

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi	19.384.022.683	21.061.594.613
Lãi từ các khoản cho các cổ đông và các công ty nhận vốn đầu tư vay	345.458.860.557	27.872.809.500
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	95.605.591	23.223.563
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	10.225.126.351	91.520.489.045
Thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp trong công ty con	37.873.720.356	120.761.650.000
Thu nhập tài chính khác	1.838.497	1.072.982.652
	<b><u>413.039.174.035</u></b>	<b><u>262.312.749.373</u></b>

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn góp trong công ty con thu được từ việc bán toàn bộ cổ phần trong công ty con là Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt và bán một phần cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phòng.

**25. PHẦN LỢI NHUẬN TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
<b>Lợi nhuận trong công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam	1.437.363.425	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	465.690.397	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	33.356.250	-
Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương	106.494.301	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	960.670.708	-
<b>Lỗ trong công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	(1.201.279.432)	-
	<b><u>1.802.295.649</u></b>	<b><u>-</u></b>

**26. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	60.710.735.035	51.787.268.876
Giá vốn khác	-	345.776.713
	<b><u>60.710.735.035</u></b>	<b><u>52.133.045.589</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí lãi vay	279.310.334.841	21.211.308.650
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	81.792.802	884.592.263
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.489.440.540	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán	16.123.285.750	-
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm	8.917.222.930	-
Chi phí tài chính khác	10.094.644.467	96.228.733
	<b><u>316.016.721.330</u></b>	<b><u>22.192.129.646</u></b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
<b>Thu nhập khác</b>	<b>23.605.330.736</b>	<b>8.706.882.341</b>
Thu lợi tiền điện tử khách hàng	-	2.582.190.500
Phạt vi phạm hợp đồng	-	666.189.077
Doanh thu từ thanh lý trung tâm trò chơi	18.000.000.000	-
Thu nhập khác	5.605.330.736	5.458.502.764
<b>Chi phí khác</b>	<b>(10.181.673.183)</b>	<b>(109.215.753)</b>
Chi phí thanh lý trung tâm trò chơi	(1.852.554.825)	-
Chi phí khác	(8.329.118.358)	(109.215.753)
	<b><u>13.423.657.553</u></b>	<b><u>8.597.666.588</u></b>

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	28.273.009
Chi phí nhân công	37.067.795.347	11.073.362.798
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.397.461.421	16.722.298.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	138.916.109.872	67.890.411.718
Chi phí khác	298.767.560.542	22.192.129.646
	<b><u>495.148.927.182</u></b>	<b><u>117.906.476.008</u></b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Theo biên bản kết luận thanh tra của Cục thuế Hà Nội ban hành ngày 25 tháng 12 năm 2008, Công ty được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế Thu nhập Doanh nghiệp ("TNDN") theo quy định tại Điểm 1.2, Mục III, Phần E, Thông tư số 128/2003-TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2003. Theo đó, Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi và được giảm 50% thuế TNDN trong 3 năm tiếp theo. Năm đầu tiên kinh doanh có lãi của Công ty là năm 2005 và mức thuế suất thuế TNDN hiện hành là 28%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

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 đối với các loại nghiệp vụ khác nhau 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.

**30.1 Chi phí thuế thu nhập trong năm**

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	30.773.535.251	64.425.416.671
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
	<b>30.773.535.251</b>	<b>64.425.416.671</b>

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Bảng đối chiếu lợi nhuận kế toán của Công ty với lợi nhuận chịu thuế được trình bày dưới đây:

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>156.768.324.696</b>	<b>333.222.118.339</b>
<b>Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>45.744.567.195</b>	<b>5.508.144.714</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Chi phí từ thiện	11.524.280.000	3.589.300.000
Các chi phí không được khấu trừ khác	24.474.082.855	486.505.808
Các khoản lỗ không được khấu trừ	-	1.432.338.906
Phân bổ lợi thế thương mại	13.998.382.755	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.489.440.540	-
Thu nhập từ cổ tức	(2.030.567.219)	-
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	(1.802.295.649)	-
Các khoản khác	(1.908.756.087)	-
<b>Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế</b>	<b>202.512.891.891</b>	<b>338.730.263.053</b>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(2.770.856)</i>	<i>(227.493.705)</i>
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này</b>	<b>202.510.121.035</b>	<b>338.502.769.348</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Thu nhập chịu thuế suất 14%</i>	<i>202.510.121.035</i>	<i>217.741.119.348</i>
<i>Thu nhập chịu thuế suất 28%</i>	<i>-</i>	<i>120.761.650.000</i>
<b>Chi phí Thuế Thu nhập Doanh nghiệp ước tính kỳ này</b>	<b>31.389.479.475</b>	<b>64.425.416.671</b>
Chi phí Thuế Thu nhập Doanh nghiệp quý 4/2008 giảm trừ cho doanh nghiệp vừa và nhỏ (PFV)	(615.944.224)	-
<b>Chi phí Thuế Thu nhập Doanh nghiệp thuần ước tính kỳ này</b>	<b>30.773.535.251</b>	<b>64.425.416.671</b>
Thuế thu nhập Doanh nghiệp phải trả đầu năm	57.127.916.671	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(79.391.570.936)	(7.297.500.000)
<b>Thuế Thu nhập Doanh nghiệp phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2008</b>	<b>8.509.880.986</b>	<b>57.127.916.671</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.1 Chi phí thuế thu nhập trong năm (tiếp theo)**

Theo thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế TNDN, các doanh nghiệp nhỏ và vừa được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý IV năm 2008. Theo thông tư này, các doanh nghiệp được coi là vừa và nhỏ nếu đáp ứng được một trong hai tiêu chí sau:

- ▶ Có vốn điều lệ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đầu tư hiện đang có hiệu lực trước ngày 01 tháng 01 năm 2009 không quá 10 tỷ đồng Việt Nam;
- ▶ Có số lao động sử dụng bình quân trong quý IV năm 2008 không quá 300 người, không kể lao động có hợp đồng ngắn hạn dưới 3 tháng.

Với số lượng nhân viên trong quý IV năm 2008 dao động từ 22 đến 23 người, PFV, công ty con của Công ty, tin tưởng rằng đã đáp ứng các điều kiện để được coi là doanh nghiệp vừa và nhỏ, và do đó, được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý IV năm 2008.

Chi phí Thuế Thu nhập Doanh nghiệp quý 4/2008 được giảm trừ là 615.944.224 đồng Việt Nam được Công ty PFV ước tính dựa trên lợi nhuận trước thuế của quý IV là 7.332.669.331 đồng Việt Nam và chi phí thuế TNDN tương ứng là 2.053.147.413 đồng Việt Nam.

**30.2 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Công ty có khoản lỗ lũy kế là 3.494.758.810 đồng Việt Nam có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Đăng ký chuyển lỗ vào năm	Lỗ tính thuế VNĐ	Đã chuyển	Không được	Chưa chuyển lỗ
			lỗ đến ngày 31/12/2008 VNĐ	chuyển lỗ VNĐ	tại ngày 31/12/2008 VNĐ
2004	2009 [1]	3.494.758.810	-	-	3.494.758.810
		<b>3.494.758.810</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.494.758.810</b>

[1]: Lỗ của năm 2004 đã được cơ quan thuế quyết toán.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 3.393.758.810 đồng Việt Nam nêu trên do Công ty đang chờ quyết định chính thức của cơ quan thuế về khả năng có thể chuyển các khoản lỗ này như đã đăng ký. Công ty đã đăng ký chuyển lỗ đối với các khoản lỗ nêu trên theo tờ khai Quyết toán thuế TNDN được nộp cho cơ quan thuế ngày 27 tháng 04 năm 2007.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Năm nay VNĐ</i>
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông của Vincom	Cho vay	195.000.000.000
		Trả nợ vay	(195.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	15.033.708.300
Phạm Hồng Linh	Cổ đông của Vincom	Cho vay	422.082.450.000
		Trả nợ vay	(391.500.000.000)
		Lãi vay được hưởng	36.590.448.200
Phan Thu Hương	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(300.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	25.199.583.200
		Cho vay	60.000.000.000
Phạm Khắc Phương	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(200.534.237.500)
		Lãi vay được hưởng	11.420.985.700
		Cho vay	60.000.000.000
Nguyễn Hải Hùng	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(100.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	8.877.083.400
		Cho vay	60.000.000.000
Nguyễn Thị Thu Thủy	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(100.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	6.841.666.700
		Cho vay	60.000.000.000
Nguyễn Thủy Hà	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(150.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	18.152.805.600
		Cho vay	40.000.000.000
Hoàng Quốc Thủy	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(304.624.545.100)
		Lãi vay được hưởng	18.921.012.000
		Nhượng bán cổ phần trong Công ty VFG	50.000.000.000
		Cho vay	330.000.000.000
		Trả nợ vay	(390.000.000.000)
Phạm Tuyết Mai	Cổ đông của Vincom	Lãi vay được hưởng	18.728.449.700
		Cho vay	250.000.000.000
		Trả nợ vay	(250.000.000.000)
Phạm Thuý Hằng	Cổ đông của Vincom	Lãi vay được hưởng	18.493.209.000
		Cho vay	250.000.000.000
		Trả nợ vay	(100.000.000.000)
Đỗ Đông Nam	Cổ đông của Vincom	Lãi vay được hưởng	5.666.666.700
		Cho vay	90.000.000.000
		Lãi vay được hưởng	2.417.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Công ty liên kết	Góp vốn	328.400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Năm nay VNĐ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư VFG	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay	150.000.000.000
		Lãi vay được hưởng	8.273.718.300
		Trả nợ vay	(44.900.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Góp vốn	100.000.000.000
		Cho vay	250.000.000.000
		Lãi vay được hưởng	12.736.555.600
Công ty CP Đầu tư & TM Liên kết Đại toàn cầu	Công ty liên kết	Góp vốn	60.000.000.000
		Cho vay	180.000.000.000
		Trả nợ vay	(131.500.000.000)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Công ty liên kết	Lãi vay được hưởng	9.239.766.700
		Góp vốn	69.870.000.000
		Cho vay	230.000.000.000
Vũ Tuyết Hạnh	Nhân viên	Trả nợ vay	(1.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	13.481.369.400
		Góp vốn	36.000.000.000
Phạm Thị Huyền Nga	Nhân viên	Cho vay	65.764.050.000
		Lãi vay được hưởng	5.376.647.000
		Cho vay	10.042.450.000
Phùng Thị Mỹ Lệ	Nhân viên	Lãi vay được hưởng	837.233.700
		Cho vay	85.255.800.000
		Lãi vay được hưởng	6.910.718.100
Hoàng Trúc	Nhân viên	Cho vay	65.595.860.000
		Lãi vay được hưởng	5.339.701.000
		Cho vay	4.763.110.000
Lê Quốc Bửu	Nhân viên	Lãi vay được hưởng	394.737.600
		Cho vay	15.383.100.000
		Lãi vay được hưởng	1.226.759.500
Trần Quốc Khánh	Nhân viên	Cho vay	46.346.650.000
		Lãi vay được hưởng	3.455.486.900
		Bán cổ phần trong Hùng Việt	(9.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển thành phố Xanh	Cùng chủ sở hữu	Bán cổ phần trong PFV	(34.248.750.000)
		Mua cổ phần trong PFV	27.399.000.000
		Mua cổ phần trong PFV	36.494.960.000
Phạm Thị Minh Anh	Cổ đông của Vincom		
Võ Thị Phương Thảo	Cổ đông của PFV		
Hoàng Văn Sơn	Cổ đông của PFV		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Năm nay VNĐ</i>
Nguyễn Thị An Hà	Cổ đông của PFV	Mua cổ phần trong PFV Mua cổ phần trong 3P	36.442.900.000 5.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại toàn cầu	Cùng chủ sở hữu	Bán cổ phần trong Bất động sản Hải Phòng	(67.500.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Tương lai	Cùng chủ sở hữu	Bán cổ phần trong Bất động sản Hải Phòng	(72.000.000.000)
Vũ Đức Thế	Cổ đông Vincom	Bán cổ phần trong Bất động sản Hải Phòng	(4.774.674.039)
Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	Góp vốn Mua bê tông	9.000.000.000 17.595.905.979
Phạm Thiều Hoa	Cổ đông Vincom	Mua cổ phần trong IGS	64.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam	Công ty liên kết	Chuyển tiền thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh Cho vay	24.222.484.075 4.075.200.000
Võ Thị Phương Thảo	Cổ đông của PFV	Mua cổ phần trong 3P	5.500.000.000
Vũ Tuyết Hằng	Cổ đông của Vincom	Tạm ứng mua nhà đền bù cho dự án Eden	156.815.031.991

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Trong năm 2008, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 14,2%/năm đến 21%/năm.

Cũng trong năm 2008, Công ty PFV, là công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 12%/năm đến 21,7%/năm.

Trong năm 2008, Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, là công ty con, cũng đã ký các hợp đồng ủy thác đầu tư với 4 cổ đông của Công ty để đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chuẩn bị chào bán lần đầu ra công chúng ("IPO"). Các hợp đồng ủy thác đầu tư này có mức lãi cố định từ 11,5%/năm và thời hạn 3 đến 6 tháng.

Các khoản vay và các khoản ủy thác đầu tư cho các cổ đông của Công ty và cổ đông của các công ty con đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt trong năm.

Vào tháng 6 năm 2008, Công ty đã mua lại 2,3% cổ phần của Công ty PFV từ hai cổ đông của Công ty với mức giá 40.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Đồng thời, Công ty mua 5% cổ phần của Công ty PFV từ các cổ đông khác với mức giá 30.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu và 3,99% cổ phần từ một số cổ đông khác với giá 40.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Vào ngày 11 tháng 12 năm 2008, Công ty đã chuyển nhượng 31% số cổ phần nắm giữ trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại toàn cầu và Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Tương lai, là hai công ty có cùng chủ sở hữu với Vincom, với mức giá tương ứng là 67,5 tỷ và 72 tỷ đồng Việt Nam. Thời hạn thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng là 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Số tiền này không được đảm bảo và chưa được thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 25 tháng 9 năm 2008, Công ty cũng đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần (bằng 60% vốn chủ sở hữu với mệnh giá là 1,584 tỷ đồng Việt Nam) mà Công ty nắm giữ trong Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt cho bà Phạm Minh Anh, một cổ đông của Công ty, với mức giá 9 tỷ đồng Việt Nam.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay/ủy thác đầu tư		Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp	Lãi cho vay phải thu/phải thu khác
		VND	%/năm			
Phạm Hồng Linh	Cổ đông Vincom	30.582.450.000	16,3% - 14,2%	25/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	2.516.111.300
Công ty Cổ phần Đầu tư VFG	Công ty nhận vốn đầu tư	105.100.000.000	16,7% - 14,2%	22/2/09	21 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần đầu tư VFG	8.273.718.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	250.000.000.000	16,7% - 14,2%	28/2/09 đến 28/4/09	30 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Đại toàn cầu	12.736.555.600
Công ty CP Đầu tư & Thương mại Liên kết Đại oàn cầu	Công ty liên kết	48.500.000.000	16,7% - 14,2%	18/2/09	30 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Đại toàn cầu	9.239.766.700
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Công ty liên kết	229.000.000.000	16,7% - 14,2%	19/2/09	25,6 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	13.481.369.400
Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Công ty liên kết	90.000.000.000	16,7% - 14,2%	28/4/09	9 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Đại toàn cầu	2.417.500.000
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam	Công ty liên kết	4.218.071.000	0%	Không quy định	Không quy định	-
Vũ Tuyết Hạnh	Nhân viên	65.764.050.000	16,3% - 14,2%	24/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	5.376.647.000
Phạm Thị Huyền Nga	Nhân viên	10.042.450.000	16,3% - 14,2%	24/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	837.233.700
Phùng Thị Mỹ Lệ	Nhân viên	85.255.800.000	16,3% - 14,2%	24/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	6.910.718.100
Hoàng Trúc	Nhân viên	65.595.860.000	16,3% - 14,2%	26/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	5.339.701.000
Lê Quốc Bửu	Nhân viên	4.763.110.000	16,3% - 14,2%	26/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	394.737.600
Trần Quốc Khánh	Nhân viên	15.383.100.000	16,3% - 14,2%	2/7/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	1.226.759.500
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển thành phố Xanh	Cùng chủ sở hữu	46.346.650.000	16,3% - 14,2%	Không quy định	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	3.455.486.900
Hoàng Văn Sơn	Cổ đông của PFV	172.500.000.000	21,7% - 12%	12/12/08 đến 29/6/09	2,5 triệu cổ phần trong Công ty đầu tư du lịch Vinpearl	10.537.341.744
Nguyễn Thị An Hà	Cổ đông của PFV	129.500.000.000	21,7% - 12%	31/1/09 đến 29/9/09	đầu tư và 30 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư VFG	13.106.795.555
Võ Thị Phương Thảo	Cổ đông của PFV	40.000.000.000	21,7% - 15,2%	31/1/09		3.327.333.312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay/Ủy thác đầu tư		Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp	Lãi cho vay phải thu/phải thu khác
		VND	%/năm			
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông Vincom	50.000.000.000	11,50%	16/6/09		4.839.583.333
Hoàng Quốc Thủy	Cổ đông Vincom	50.000.000.000	11,50%	16/6/09	2.500.000 cổ phần Vincom thuộc sở hữu của ông Phạm Nhật Vượng	4.839.583.333
Phạm Hồng Linh	Cổ đông Vincom	41.000.000.000	11,50%	16/6/09		4.816.583.333
Phan Thu Hương	Cổ đông Vincom	50.000.000.000	11,50%	16/6/09		4.839.583.333
		<b>1.583.551.541.000</b>				<b>118.513.109.043</b>

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải trả VND
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	Mua bê tông tươi	433.028.602
			<b>433.028.602</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương và thưởng	1.409.700.000	2.139.613.244
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	152.000.000	244.000.000
		<b>2.383.613.244</b>

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lãi sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành trong kỳ. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008, số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành là 114.335.634.

Vào tháng 3 năm 2008, Công ty đã phát hành thành công 39.983.156 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu của cổ phiếu phổ thông cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007, sau khi xem xét ảnh hưởng của hình thức thưởng trong việc phát hành quyền mua cổ phiếu nêu trên, sẽ giảm từ 4.449 đồng Việt Nam/cổ phiếu xuống 2.940 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư**

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp	Phần vốn cam
		Số tiền	%		kết còn phải
					Số tiền
VND	VND	VND	VND		
1 Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	300.000.000.000	270.000.000.000	90	150.000.000	269.850.000.000
2 Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	500.000.000.000	100.000.000.000	20	70.000.000.000	30.000.000.000
3 Công ty Cổ phần Đô thị BIDV - PP	300.000.000.000	120.000.000.000	40	47.058.820.000	72.941.180.000
		<b>490.000.000.000</b>		<b>117.208.820.000</b>	<b>372.791.180.000</b>

**Các cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư**

Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện các dự án xây dựng toà nhà văn phòng cho thuê và tổng số vốn cam kết theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 ước tính là 118 tỷ đồng Việt Nam.

**Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản**

Để phục vụ cho việc xây dựng dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến công trình này và tổng giá trị hợp đồng cam kết còn phải thực hiện tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008 là khoảng 532 tỷ đồng Việt Nam.

Ngoài ra, để phục vụ cho việc xây dựng dự án Vincom Park Place, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, là công ty con, cũng đã ký kết các hợp đồng liên quan đến công trình này và tổng giá trị hợp đồng cam kết còn phải thực hiện tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008 là khoảng 126 tỷ đồng Việt Nam.

**Các cam kết khác**

*Cam kết theo Hợp đồng Chuyển nhượng với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam*

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam"). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- (i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("Tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m2)
- (ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

	<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV</i>	<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2007</b>				
Trong vốn pháp định đã góp	1.056.000.000	251.000.000	90.000.000.000	91.307.000.000
Trong lỗ lũy kế trước khi hợp nhất	(320.965.983)	-	-	(320.965.983)
Trong lợi nhuận / (lỗ) sau khi hợp nhất	(312.897.527)	55.732.233	(296.595.973)	(553.761.267)
	<b>422.136.490</b>	<b>306.732.233</b>	<b>89.703.404.027</b>	<b>90.432.272.750</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2008</b>				
Số dư đầu năm	422.136.490	306.732.233	89.703.404.027	90.432.272.750
Tăng vốn điều lệ	-	33.289.000.000	-	33.289.000.000
Phần sở hữu trong lợi nhuận trong năm	-	948.106.554	321.581.948	1.269.688.502
Nhượng bán	(422.136.490)	-	-	(422.136.490)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>34.543.838.787</b>	<b>90.024.985.975</b>	<b>124.568.824.762</b>

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

Vào ngày 05 tháng 01 năm 2009, trước tình hình khó khăn trong hoạt động kinh doanh và sự khủng hoảng tài chính thế giới ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, là công ty con, đã họp và công bố Quyết định số 01/09/HĐQT-VSC, thông qua phương án cơ cấu và sắp xếp lại nhân viên của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom và của bộ phận dịch vụ tài chính, bảo hiểm. Theo phương án này, số lượng nhân viên của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom sẽ cắt giảm là 111 người. Số dự phòng trợ cấp thôi việc ước tính liên quan đến việc cắt giảm nhân sự này là 11,2 tỷ đồng Việt Nam sẽ được trả trong năm 2009. Khoản dự phòng này chưa được ghi nhận trên các báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

**36. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm hiện tại.



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2009