

Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 48

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

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 17, được cấp ngày 2 tháng 10 năm 2009.

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, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp 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.

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.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm	847.367.916.088	121.525.561.975
Cổ tức trả trong năm	54.595.630.500	-
Cổ tức công bố nhưng chưa trả trong năm	-	-
Lợi nhuận để lại vào cuối năm	1.184.655.286.099	391.883.000.511

CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Vào tháng 9 năm 2009, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu mới với tỷ lệ 73 cổ phiếu mới cho mỗi 100 cổ phiếu hiện tại, trong đó, 79.644.082 cổ phiếu phổ thông đã được phát hành cho cổ đông hiện tại với mức giá là 10.000 đồng Việt Nam một cổ phiếu. Với việc phát hành này, vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 1.996.272.380.000 đồng Việt Nam. Việc tăng vốn điều lệ này đã được đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi thứ 17 ngày 2 tháng 10 năm 2009.

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2009, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 100.000.000 đô la Mỹ trái phiếu chuyển đổi năm năm với mức lãi suất 6% và đáo hạn vào năm 2014. Các trái phiếu chuyển đổi này đang được niêm yết tại Thị trường Chứng khoán Singapore.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã chấp thuận cho Công ty sử dụng cổ phiếu quỹ để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một trong các công ty con của Công ty. Theo đó, vào ngày 27 tháng 1 năm 2010, Công ty đã góp vào công ty con này 4.520.000 cổ phiếu, tương đương với giá trị 415.840.000.000 đồng Việt Nam.

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị vào ngày 26 tháng 1 năm 2010, Hội đồng Quản trị đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành là 160.372.762 cổ phiếu, trong đó 120.000.000 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức cổ phiếu thường với tỷ lệ 601 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu và 40.372.762 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu sẽ được quyền mua 202 cổ phiếu mới với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Kế hoạch này đang được trình để các cổ đông và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt.

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 Mai Hương Nội	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên

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 RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Giám đốc Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng 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 2009, 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 10 tháng 3 năm 2010

10.1.2010

Số tham chiếu: 60729565/14096968

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vincom

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán riêng của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng có liên quan cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo ("các báo cáo tài chính riêng") được trình bày từ trang 5 đến trang 48. Các báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng. 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, 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.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng. Công ty Cổ phần Vincom có các công ty con trong năm 2009 và Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 theo các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán của chúng tôi về ngày 10 tháng 3 năm 2009 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đó.



Ernst & Young Vietnam Ltd.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trần Phú Sơn

Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2010

Lê Đức Trường

Lê Đức Trường
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0816/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.790.007.812.364	1.707.288.331.697
110	I. Tiền	4	1.052.086.124.529	12.983.630.152
111	1. Tiền		62.977.124.529	343.786.976
112	2. Các khoản tương đương tiền		989.109.000.000	12.639.843.176
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		1.586.452.880.000	1.094.753.581.000
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	13.1	1.598.479.112.000	1.106.480.653.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	13.1	(12.026.232.000)	(11.727.072.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		957.687.640.303	390.168.218.075
131	1. Phải thu khách hàng		5.106.207.407	5.343.574.547
132	2. Trả trước cho người bán		135.215.214.828	70.360.558.800
133	3. Phải thu từ các bên liên quan	28	812.096.964.380	74.879.152.744
135	4. Các khoản phải thu khác	5	5.269.253.688	239.584.931.984
140	IV. Hàng tồn kho	6	14.319.778.830	24.606.401.547
141	1. Hàng tồn kho		14.319.778.830	24.606.401.547
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		179.461.388.702	184.776.500.923
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.372.178.988	8.469.180.382
152	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		26.887.810.845	23.066.850.045
154	3. Các khoản phải thu từ Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	7	151.201.398.869	153.240.470.496

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.512.917.940.346	3.923.870.020.348
220	I. Tài sản cố định		2.951.004.150.285	1.884.012.769.145
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	26.841.535.101	12.952.569.312
222	Nguyên giá		36.899.915.824	19.733.437.938
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.058.380.723)	(6.780.868.626)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	93.358.670.305	93.662.479.356
228	Nguyên giá		94.587.271.169	94.193.633.569
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.228.600.864)	(531.154.213)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	2.830.803.944.879	1.777.397.720.477
240	II. Bất động sản đầu tư	12	231.630.941.685	245.262.979.141
241	1. Nguyên giá		298.443.641.529	298.443.641.529
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(66.812.699.844)	(53.180.662.388)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13.2	3.186.734.254.035	1.748.025.545.153
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.855.467.370.797	908.337.245.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết		668.315.026.875	704.787.300.153
258	3. Đầu tư dài hạn khác		662.951.856.363	134.901.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		143.548.594.341	46.568.726.909
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	143.548.594.341	46.568.726.909
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.302.925.752.710	5.631.158.352.045

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		7.228.666.000.324	4.135.416.635.857
310	I. Nợ ngắn hạn		489.002.519.409	1.080.826.543.927
312	1. Vay ngắn hạn	15	-	622.000.000.000
312	2. Phải trả người bán		72.453.692.939	48.287.859.428
313	3. Người mua trả tiền trước		455.144.483	734.170.860
	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	19.899.728.831	6.257.441.982
314	5. Phải trả người lao động		1.720.293.188	3.337.690.835
316	6. Chi phí phải trả	17	259.424.402.258	262.053.519.009
317	7. Phải trả các bên liên quan	28	87.212.914.955	18.640.820.679
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	47.836.342.755	119.515.041.134
330	II. Nợ dài hạn		6.739.663.480.915	3.054.590.091.930
333	1. Phải trả dài hạn khác	19	45.256.669.588	52.750.616.930
334	2. Vay dài hạn khác	20	6.692.791.841.949	3.000.000.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		1.614.969.378	1.839.475.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.074.259.752.386	1.495.741.716.188
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	3.074.259.752.386	1.495.741.716.188
411	1. Vốn điều lệ đã góp	21.1	1.996.272.380.000	1.199.831.560.000
412	2. Thặng dư vốn	21.1	773.354.590.000	773.354.590.000
420	3. Cổ phiếu quỹ	21.3	(880.022.503.713)	(869.327.434.323)
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	1.184.655.286.099	391.883.000.511
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.302.925.752.710	5.631.158.352.045

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	49.434.086	3.356



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng




Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	259.238.534.717	233.882.431.939
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	259.238.534.717	233.882.431.939
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(61.028.998.563)	(59.306.352.915)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		198.209.536.154	174.576.079.024
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	974.244.818.448	317.746.791.118
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(188.879.338.438) (176.812.654.291)	(277.119.740.220) (255.174.576.222)
24	8. Chi phí bán hàng		(7.328.727.494)	(11.350.041.753)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(72.816.605.618)	(70.639.155.469)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		903.429.683.052	133.213.932.700
31	11. Thu nhập khác	25	1.687.773.610	22.980.409.727
32	12. Chi phí khác	25	(1.428.450.375)	(9.157.068.756)
40	13. Lợi nhuận khác		259.323.235	13.823.340.971

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		903.689.006.287	147.037.273.671
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	8,9,12	17.606.996.204	16.965.282.357
03	Dự phòng	13.1	299.160.000	11.727.072.000
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	24	1.394.587.500	1.219.076.266
05	Lãi thanh lý tài sản cố định		159.632.319	(16.147.445.119)
05	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	22.2	(129.020.944.036)	(41.749.647.057)
05	Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	22.2	(817.752.734.812)	(275.901.538.470)
06	Chi phí lãi vay	24	176.812.654.291	255.174.576.222
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		153.188.357.753	98.324.649.870
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		93.441.220.794	(47.604.777.352)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		10.286.622.717	(24.549.510.563)
11	Tăng các khoản phải trả		20.739.011.192	58.202.419.726
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(89.882.866.038)	137.516.179.563
13	Chi phí lãi vay đã trả		(496.163.968.928)	(129.330.068)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(46.341.447.540)	(76.698.772.653)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.781.889.174)	(175.823.413.841)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(356.514.959.224)	(30.762.555.318)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(760.242.478.729)	(1.782.055.952.884)
22	Tiền thu do nhượng bán tài sản cố định		206.689.826	18.000.000.000
23	Tiền cho vay các bên có liên quan		(756.450.000.000)	(3.213.995.681.922)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan		822.173.470.000	3.378.602.923.522
25	Tiền chi đầu tư vào các công ty khác		(4.320.856.363)	(601.401.788.153)
26	Tiền chi để mua các công ty con		(1.050.000.000.000)	(473.825.754.078)
22	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		426.500.000.000	24.786.100.000
	Tiền chi cho các khoản đầu tư dài hạn khác		(1.160.264.751.244)	(58.518.712.000)
28	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		77.468.005.552	202.918.543.945
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.404.929.920.958)	(2.505.490.321.570)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông	21.1	796.440.820.000	399.831.560.000
33	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	21.3	(10.695.069.390)	(869.327.434.323)
34	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		3.691.397.254.449	2.622.000.000.000
35	Trả nợ vay		(622.000.000.000)	-
37	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(54.595.630.500)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.800.547.374.559	2.152.504.125.677
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.039.102.494.377	(383.748.751.211)
60	Tiền đầu năm		12.983.630.152	396.732.381.363
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối năm	4	1.052.086.124.529	12.983.630.152

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") 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 17, được cấp ngày 2 tháng 10 năm 2009.

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-SGDHCM 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, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, và cung cấp 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.

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 Mai Hương Nội	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên

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 được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê, và các căn hộ cao cấp để bán. 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom (Công ty "Chứng khoán Vincom")

Công ty 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 Chứng khoán Vincom đặt tại tầng 4, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu doanh nghiệp (tiếp theo)

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

Công ty Bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 7, được cấp ngày 2 tháng 6 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã cấp quyền sử dụng diện tích đất 9.125 mét vuông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp vào ngày 23 tháng 1 năm 2008 tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với mục đích phát triển tổ hợp văn phòng và căn hộ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 90% quyền biểu quyết trong Công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (Công ty "thành phố Hoàng Gia")

Công ty Thành phố Hoàng Gia là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3303070380 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đầu tư sửa đổi lần thứ 2 ngày 8 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 74, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Hoạt động chính của Công ty Thành phố Hoàng Gia là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn và giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (Công ty "Sài Đồng")

Công ty Sài Đồng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103040736 ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Viettronics (Công ty "Bất động sản Viettronics")

Công ty Bất động sản Viettronics là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May Mẫn (Công ty "Nhóm Đầu tư May Mẫn")

Công ty Nhóm đầu tư May Mẫn là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200658097 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 7 tháng 9 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 13 ngày 11 tháng 6 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và tư vấn đầu tư tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu doanh nghiệp (tiếp theo)

Địa chỉ đăng ký của công ty đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Công ty có quyền kiểm soát gián tiếp đối với công ty con này thông qua hai công ty con khác là Công ty PFV và Công ty Thành phố Hoàng Gia. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 66% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (Công ty "Nam Hà Nội")

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội, tên trước đây là Công ty Cổ phần BIDV-PP, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi ngày 26 tháng 6 năm 2009, BIDV-PP được đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng Việt Nam lên 500 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Công văn số 7005/UBND-XD ngày 22 tháng 7 năm 2009, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã chấp thuận về mặt chủ trương cho phép Công ty Nam Hà Nội phát triển dự án bất động sản trên diện tích đất tại số 460, đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và tại số 25, ngõ 13, đường Linh Lang, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 55.95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long (Công ty "Tây Tăng Long")

Công ty Bất động sản Tây Tăng Long là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102064444 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 8 năm 2008. Công ty có mức vốn điều lệ đăng ký là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Tây Tăng Long là đầu tư bất động sản, cho thuê máy và thiết bị công trình, kinh doanh khách sạn và các dịch vụ khác. Địa chỉ đăng ký của Công ty đặt tại số 182, đường Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 90% quyền biểu quyết trong công ty con này gián tiếp thông qua công ty con là Công ty PFV.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 13.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập cho mục đích báo cáo cho các cơ quan nhà nước hữu quan và để phục vụ mục đích quản trị nội bộ của Ban Giám đốc Công ty.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phát hành vào ngày 10 tháng 3 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Ngoại trừ chính sách kế toán áp dụng cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 3.10 và 3.11, các báo cáo tài chính riêng 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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.

Các Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty trong tương lai.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *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.

2.5 *Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán*

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

Kế toán trưởng: Nguyễn Thị Ngọc Bích

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau.

3.1.1 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty đã áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá. Thông tư 201 khác biệt so với các chính sách kế toán hiện hành đã được áp dụng trong các năm trước theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10") đã được Công ty áp dụng trong các năm tài chính trước liên quan đến việc ghi nhận chênh lệch do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm như sau:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo VAS 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ là tài sản và nợ phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ nợ phải trả dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh	<ul style="list-style-type: none"> - Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh - Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào năm (5) năm tiếp theo. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong 5 năm tiếp theo.

Thông tư 201 được áp dụng phi hồi tố từ năm 2009 do không có quy định cụ thể về việc áp dụng hồi tố trong thông tư này. Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán này đến các báo cáo tài chính riêng của năm hiện hành là không đáng kể.

Định kỳ báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.3 *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 của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của nguyên vật liệu xây dựng được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

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.

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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.

3.5 *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.

3.6 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *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
Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	4 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Công ty không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

3.8 *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/QSĐĐ do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 01 năm 2003 cho lô đất này.

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

3.9 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

3.13 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm 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.

3.14 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.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng Thông tư 201 về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ từ năm 2009.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính trừ trường hợp các khoản chênh lệch này được vốn hóa như được trình bày trong đoạn dưới đây.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản tài sản, công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.

3.17 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.

3.18 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.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

4. TIỀN

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Tiền mặt	196.555.481	343.786.976
Tiền gửi ngân hàng	62.780.569.048	-
Các khoản tương đương tiền	989.109.000.000	12.639.843.176
	1.052.086.124.529	12.983.630.152

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tuần đến 1 tháng với lãi suất từ 1,5%/năm đến 3,4%/năm đối với Đô la Mỹ và từ 6,8%/năm đến 9%/năm đối với đồng Việt Nam.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư hợp tác kinh doanh với Báo Thanh niên	-	10.400.000.000
Phải thu từ khoản trả hộ cho Công ty Tân Hoàng Minh tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần BIDV-PP	-	3.529.412.000
Phải thu từ trả hộ cho Công ty Tân Hoàng Minh tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần BIDV Land	-	30.000.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	-	139.500.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần trong Cổ phần Đầu tư VFG	-	50.000.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng khu vui chơi giải trí tại Tòa tháp Vincom	-	2.323.783.100
Lãi phải thu từ tiền gửi	5.053.039.000	-
Các khoản phải thu khác	216.214.688	3.831.736.884
	5.269.253.688	239.584.931.984

Phải thu từ tiền lãi chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các tổ chức tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. HÀNG TỒN KHO

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Thép xây dựng cho Dự án Eden	455.188.487	24.606.401.547
Nguyên liệu khác	13.633.032.545	-
Công cụ dụng cụ	231.557.798	-
	<u>14.319.778.830</u>	<u>24.606.401.547</u>

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Tạm ứng cho nhân viên	151.183.398.869	152.436.742.496
Phải thu khác	18.000.000	803.728.000
	<u>151.201.398.869</u>	<u>153.240.470.496</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	5.494.000.000	661.993.389	7.975.434.457	5.602.010.092	19.733.437.938
Tăng trong năm	-	1.501.346.639	1.989.821.523	13.805.347.095	17.296.515.257
Trong đó:					
Mua mới	-	228.037.272	1.989.821.523	13.805.347.095	16.023.205.890
Tặng khác	-	1.273.309.367	-	-	1.273.309.367
Giảm trong kỳ	-	-	-	130.037.371	130.037.371
Trong đó:					
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	130.037.371	130.037.371
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	5.494.000.000	2.163.340.028	9.965.255.980	19.277.319.816	36.899.915.824
Giá trị hao mòn:					
Số dư đầu năm	219.760.000	287.962.343	3.136.238.414	3.136.907.869	6.780.868.626
Tăng trong năm	219.759.996	324.095.693	1.179.351.519	1.585.234.867	3.308.442.075
Giảm trong năm	30.929.978	-	-	-	30.929.978
Trong đó:					
Thanh lý, nhượng bán	30.929.978	-	-	-	30.929.978
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	408.590.018	612.058.036	4.315.589.933	4.722.142.736	10.058.380.723
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	5.274.240.000	374.031.046	4.839.196.043	2.465.102.223	12.952.569.312
Số dư cuối năm	5.085.409.982	1.551.281.992	5.649.666.047	14.555.177.080	26.841.535.101

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính VNĐ</i>	<i>Quyền sử dụng đất VNĐ</i>	<i>Tổng cộng VNĐ</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	1.252.270.997	92.941.362.572	94.193.633.569
Tăng trong năm	393.637.600	-	393.637.600
Trong đó:			
<i>Mua mới</i>	393.637.600	-	393.637.600
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>1.645.908.597</u>	<u>92.941.362.572</u>	<u>94.587.271.169</u>
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu năm	531.154.213	-	531.154.213
Tăng trong năm	697.446.651	-	697.446.651
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>1.228.600.864</u>	<u>-</u>	<u>1.228.600.864</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	<u>721.116.784</u>	<u>92.941.362.572</u>	<u>93.662.479.356</u>
Số dư cuối năm	<u>417.307.733</u>	<u>92.941.362.572</u>	<u>93.358.670.305</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.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Chi phí cho Dự án Eden	2.828.310.992.827	1.774.776.420.825
Chi phí cho Dự án Khu đô thị Yên Phú - Hà Tây	1.420.144.690	1.155.966.508
Chi phí chuẩn bị Dự án xây dựng khu sinh thái và sân golf Long Biên	1.034.307.362	1.034.307.362
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
	<u>2.830.803.944.879</u>	<u>1.777.397.720.477</u>

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 tử 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 7.371,3m², 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 286.716.380.658 đồng Việt Nam. Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho dự án Eden. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 12% áp dụng cho phần chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của các dự án này. Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong kỳ của Công ty.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Quyền sử dụng đất</i> VNĐ	<i>Nhà cửa</i> VNĐ	<i>Máy móc và thiết bị</i> VNĐ	<i>Tổng cộng</i> VNĐ
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	39.637.792.343	173.866.859.546	84.938.989.640	298.443.641.529
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Trong đó:				
<i>Mua mới</i>	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
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>
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	4.141.750.753	15.449.368.047	33.589.543.588	53.180.662.388
Tăng trong năm	835.197.840	3.893.223.804	8.903.615.812	13.632.037.456
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>4.976.948.593</u>	<u>19.342.591.851</u>	<u>42.493.159.400</u>	<u>66.812.699.844</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu 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>
Số dư cuối năm	<u>34.660.843.750</u>	<u>154.524.267.695</u>	<u>42.445.830.240</u>	<u>231.630.941.685</u>

Công ty chưa 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 2009.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

13.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Số đầu năm</i> VNĐ
Các khoản vay cho các bên liên quan	516.110.000.000	1.050.551.541.000
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	1.050.000.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	32.369.112.000	55.929.112.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	1.598.479.112.000	1.106.480.653.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(12.026.232.000)	(11.727.072.000)
	<u>1.586.452.880.000</u>	<u>1.094.753.581.000</u>

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn bao gồm các khoản vay cho các bên liên quan. Chi tiết về các khoản vay và ủy thác đầu tư này được trình bày tại Thuyết minh số 28.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam ("PVFC") và Ngân hàng Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") với số tiền tương ứng là 300 tỷ đồng Việt Nam và 750 tỷ đồng Việt Nam. Theo hợp đồng số 01/HĐTTP/MSB-Vincom ngày 18 tháng 12 năm 2009 giữa Vincom và MSB về việc phát hành trái phiếu, khoản tiền gửi tại MSB chỉ được giải ngân khi Công ty cung cấp đầy đủ các tài sản đảm bảo được chấp thuận bởi MSB (xem Thuyết minh số 20).

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 2009.

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đầu tư vào công ty con	13.2.1	1.855.467.370.797	908.337.245.000
Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát	13.2.2	668.315.026.875	704.787.300.153
Đầu tư dài hạn khác	13.2.3	662.951.856.363	134.901.000.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		3.186.734.254.035	1.748.025.545.153

13.2.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ sở hữu	VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	550.400.346.275	74,41%	698.337.245.000	94,41%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	226.500.000.000	75%	210.000.000.000	70%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	604.050.000.000	51%	-	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Viettronics	10.010.000.000	64%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	72.078.100.000	51%	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	221.386.568.618	44,15%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	171.042.355.904	49%	-	-
	1.855.467.370.797		908.337.245.000	

Thuyết minh số 1 trình bày chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con.

Công ty trình bày các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng là các khoản đầu tư vào công ty con do Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty này thông qua quyền biểu quyết mà Công ty trực tiếp nắm và quyền biểu quyết gián tiếp do các công ty con của Công ty nắm. Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, các khoản đầu tư vào hai công ty này được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 1, Công ty cũng có hai công ty con khác là Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mẫn và Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long do Công ty nắm quyền kiểm soát hai công ty này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VNĐ	Tỷ lệ sở hữu	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	i	68.910.400.000	21%	68.910.400.000	21%
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam	i	95.909.178.875	-	24.222.484.075	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	ii	60.000.000.000	20%	60.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	iii	-	-	100.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	iv	70.000.000.000	20%	70.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	v	154.745.448.000	35,8%	70.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (Xem Thuyết minh 13.2.1)		-	-	47.695.392.174	40%
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	vi	9.000.000.000	30%	9.000.000.000	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng (Xem Thuyết minh 13.2.1)		-	-	171.042.355.904	49%
Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Cơ khí Hà Nội	vii	-	-	72.916.668.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom	viii	11.000.000.000	20%	11.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	ix	6.750.000.000	30%	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	x	192.000.000.000	20%	-	-
		668.315.026.875		704.787.300.153	

(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% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam có quyền sử dụng một khu đất với diện tích 2.146 m² 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 2 tháng 1 năm 2008. Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam đã xin cấp phép thực hiện dự án Toà nhà văn phòng cao cấp cho thuê tại khu đất này.

Công ty cũng tham gia vào một hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án nêu trên. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong hợp đồng hợp tác kinh doanh là 80%. Tổng số tiền tham gia góp vốn theo hợp đồng này đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 95.909.178.875 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

13.2.2 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 1 tháng 4 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, 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 44% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Vinpearl Hội An đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quang Nam cấp quyền sử dụng khu đất có diện tích 70.277 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 8 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.

(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 3 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 điện 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.

Trong tháng 8 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 20% số cổ phần tại công ty liên kết này với giá 127.500.000.000 đồng Việt Nam.

(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 1 tháng 8 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. Công ty nắm 20% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Vào ngày 17 tháng 07 năm 2009, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt việc giải thể MGC. Theo đó, công ty MGC đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để tiến hành giải thể.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI LIÊN KẾT ĐẠI TOÀN CẦU

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

(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 dân dụng và công nghiệp, 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, thành phố Hà Nội. Công ty nắm 20% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008. Trong tháng 9 năm 2009, Công ty đã mua thêm 15,8% cổ phần trong công ty này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 35,8% quyền biểu quyết trong công ty này.

(vi) *Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (Công ty "Bê tông Ngoại thương")*

Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 7 năm 2008 và đăng ký 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 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% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

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

Khoản tiền đã chuyển cho Công ty Cơ khí Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 đã được chuyển thành vốn góp trong công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc thành phố Hoàng Gia trong năm 2009.

(viii) *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 cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý xây dựng; giám sát thi công và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị; kiểm định chất lượng các công trình xây dựng; kinh doanh văn hóa phẩm được phép lưu hành; in ấn và các dịch vụ liên quan đến in ấn; tổ chức sự kiện; đại lý mua bán hàng hóa; xuất nhập khẩu các mặt hàng 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 20% quyền biểu quyết trong công ty này.

(ix) *Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí (Công ty "TGGT")*

Công ty Thế giới Giải trí là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103024030 ngày 22 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 23 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 15 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh các trò chơi trẻ em. Địa chỉ đăng ký của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty đang giữ 30% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này.

191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

(x) Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm (Công ty "Vincharm")

Vincharm là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103038728 ngày 12 tháng 7 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26 tháng 8 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 400 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh môi giới bất động sản, cho thuê, dịch vụ spa, kinh doanh máy công nông nghiệp và xây dựng và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký kinh doanh của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 40% quyền biểu quyết trong công ty này.

13.2.3 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
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	54.000.000.000
Tạm ứng đầu tư cho dự án Hoàng Cầu	5.320.856.363	1.000.000.000
Tạm ứng đầu tư cho dự án Nguyễn Trãi	17.500.000.000	17.500.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện tử Đồng Đa	25.230.000.000	-
Ứng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	260.000.000.000	-
Ứng vốn cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	288.500.000.000	-
Trái phiếu	1.000.000	1.000.000
	662.951.856.363	134.901.000.000

Đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 bao gồm khoản đầu tư vào cổ phiếu của các Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên và Công ty Cổ phần Điện tử Đồng Đa, với tỷ lệ sở hữu tương ứng là 4% và 14.15%.

Đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm các khoản đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng khác tại khu Hoàng Cầu, tại đường Nguyễn Trãi, hay tại phố Nguyễn Văn Huyền. Các khoản đầu tư này được trình bày như khoản đầu tư dài hạn vì sẽ được chuyển thành cổ phiếu của doanh nghiệp sẽ được thành lập để quản lý các dự án này trong tương lai hoặc sẽ được trả lại cho Công ty nếu như dự án không được thực hiện.

Ngoài ra Công ty cũng đã ứng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là hai công ty con, với số tiền tương ứng là 260 tỷ đồng Việt Nam và 288,5 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích đầu tư xây dựng. Các hợp đồng ứng vốn này có mức lãi suất 11%/năm và có thời hạn 24 tháng kể từ ngày giải ngân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Phí phát hành trái phiếu	131.839.310.521	37.387.777.070
Chi phí thuê đất trả trước	6.088.083.863	6.231.052.559
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.621.199.957	2.949.897.280
	143.548.594.341	46.568.726.909

15. VAY NGẮN HẠN

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

Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Quang Trung vào cuối năm 2008 đã được hoàn trả trong năm.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Thuế giá trị gia tăng	839.702.643	-
Thuế thu nhập cá nhân	195.935.430	227.703.686
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.1)	15.792.100.416	5.812.457.752
Thuế khác	3.071.990.342	217.280.544
	19.899.728.831	6.257.441.982

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	223.780.545.952	255.045.246.154
Các khoản chi phí phải trả khác	35.643.856.306	7.008.272.855
	259.424.402.258	262.053.519.009

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 19)	31.292.400.538	23.095.635.443
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh 19)	14.333.842.052	7.132.942.574
Phải trả cho hoạt động đầu tư	-	88.921.500.000
Bảo hiểm xã hội phải nộp	516.334.165	146.560.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.693.766.000	218.403.117
	47.836.342.755	119.515.041.134

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu nhận trước	40.823.019.930	53.744.015.654
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 18)	<u>(31.292.400.538)</u>	<u>(23.095.635.443)</u>
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	9.530.619.392	30.648.380.211
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 18)	<u>(14.333.842.052)</u>	<u>(7.132.942.574)</u>
Phải trả dài hạn khác	35.726.050.196	21.913.369.694
	-	188.867.025
	<u>45.256.669.588</u>	<u>52.750.616.930</u>

20. VAY DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Vay ngân hàng	898.691.841.949	-
Trái phiếu dài hạn	<u>5.794.100.000.000</u>	<u>3.000.000.000.000</u>
	<u>6.692.791.841.949</u>	<u>3.000.000.000.000</u>

Trái phiếu dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty có 4 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, không được đảm bảo, 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, không được đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm đầu tiên là 16%/năm (từ ngày 6 tháng 5 năm 2008 đến ngày 6 tháng 5 năm 2009). Mức lãi suất này sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4% (trong giai đoạn từ 6 tháng 5 năm 2009 đến ngày 6 tháng 5 năm 2010: 11,725%);
- ▶ Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 18 tháng 12 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này có mức lãi suất là 14,5%/năm trong năm đầu tiên (từ ngày 18 tháng 12 năm 2009 đến ngày 18 tháng 12 năm 2010). Mức lãi suất này sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") +4%. Số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này đang được gửi ở tài khoản phong tỏa mở tại MSB và sẽ được giải ngân dựa trên giá trị tài sản mà Vincom cầm cố và được MSB chấp nhận (xem Thuyết minh số 13.1);
- ▶ Trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 6%/năm được thanh toán hai lần một năm và có các điều khoản sau:
 - *Quyền chuyển đổi của trái chủ:* các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu nêu trên thành cổ phiếu của Vincom vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc (tại địa điểm mà Trái phiếu được lưu ký để thực hiện chuyển đổi) của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

- *Thay đổi giá chuyển đổi:* giá chuyển đổi ban đầu của trái phiếu là 113.400 VNĐ/1 cổ phiếu, với tỷ giá chuyển đổi cố định là 18.775 VNĐ/1 đô la Mỹ. Nếu giá giao dịch bình quân gia quyền (dựa trên số lượng cổ phiếu giao dịch) của một cổ phiếu của Vincom (là một cổ phiếu có toàn quyền nhận cổ tức) trong vòng 10 ngày giao dịch liên tục kết thúc vào Ngày xác định lại giá chuyển đổi nhỏ hơn giá chuyển đổi có hiệu lực vào ngày xác định lại giá chuyển đổi thì giá chuyển đổi sẽ điều chỉnh bằng với giá giao dịch bình quân gia quyền đó. Việc thay đổi giá chuyển đổi sẽ được giới hạn ở mức tối thiểu bằng 80% giá chuyển đổi đầu tiên. Ngày xác định giá chuyển đổi là ngày 15 tháng 6 và ngày 15 tháng 12 hàng năm, với Ngày xác định giá chuyển đổi cuối cùng là ngày 4 tháng 12 năm 2014.
- *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2011, Công ty có quyền thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi nếu giá giao dịch của một cổ phiếu của Vincom (được chuyển đổi thành đô la Mỹ theo tỷ giá áp dụng vào thời điểm đó) vào cuối mỗi ngày trong vòng 20 ngày giao dịch liên tục, trong đó ngày giao dịch cuối cùng không quá 30 ngày trước ngày thông báo thu hồi trái phiếu, ít nhất là bằng 130% mệnh giá của một trái phiếu có mệnh giá bằng 100.000 đô la Mỹ được chuyển đổi theo Tỷ lệ chuyển đổi có hiệu lực trong các ngày giao dịch nêu trên.
- *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* vào bất kỳ thời điểm nào, Công ty có quyền thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi nếu trước ngày công bố thông báo thu hồi, ít nhất 90% mệnh giá trái phiếu được phát hành lần đầu đã được chuyển đổi, đã được thu hồi, đã được mua, hoặc đã bị hủy.
- *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* trong trường hợp có những thay đổi về thuế tại Việt Nam, Công ty có thể, phụ thuộc vào việc đáp ứng một số điều kiện khác, thông báo thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi.
- *Quyền thu hồi của trái chủ:* vào ngày 15 tháng 12 năm 2011, mỗi trái chủ có quyền yêu cầu Công ty thu hồi toàn bộ, hoặc một phần, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi.

Trái phiếu chuyển đổi này đang được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Singapore.

Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày 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	898.691.841.949	120 tháng từ ngày bắt đầu vay	23/01/2019	Lãi suất tham khảo + 4%, và không lớn hơn 150% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước	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. Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản khác, quyền sử dụng tài sản và các quyền theo các hợp đồng liên quan đến Dự án này.
	898.691.841.949				

Công ty phát hành các trái phiếu và huy động các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án bất động sản.

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Thặng dư vốn VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế VNĐ	Tổng công VNĐ
Năm trước					
Số dư đầu năm	800.000.000.000	773.354.590.000	-	270.357.438.536	1.843.712.028.536
- Tăng vốn điều lệ	399.831.560.000	-	-	-	399.831.560.000
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(869.327.434.323)	-	(869.327.434.323)
- Lãi trong năm	-	-	-	121.525.561.975	121.525.561.975
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.199.831.560.000	773.354.590.000	(869.327.434.323)	391.883.000.511	1.495.741.716.188
Năm nay					
Số dư đầu năm	1.199.831.560.000	773.354.590.000	(869.327.434.323)	391.883.000.511	1.495.741.716.188
- Tăng trong năm	796.440.820.000	-	-	-	796.440.820.000
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(10.695.069.390)	-	(10.695.069.390)
- Lãi trong năm	-	-	-	847.367.916.088	847.367.916.088
- Chia cổ tức	-	-	-	(54.595.630.500)	(54.595.630.500)
Số dư cuối năm	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(880.022.503.713)	1.184.655.286.099	3.074.259.752.386

Trong tháng 9 năm 2009, Công ty đã hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu phổ thông mới với tỷ lệ 73 cổ phần mới cho mỗi 100 cổ phần hiện hữu, theo đó, tổng số cổ phiếu thông được phát hành cho các cổ đông hiện hữu là 79.644.082 với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam/ cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	199.627.238	119.983.156
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	199.627.238	119.983.156
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	199.627.238	119.983.156
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	179.725.153	109.327.641
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	179.725.153	109.327.641
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

21.3 Cổ phiếu quỹ

Trong năm 2009, Công ty đã mua lại 136.380 cổ phiếu quỹ trên thị trường với tổng giá trị là 10.695.069.390 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty giữ 10.791.895 cổ phiếu quỹ với tổng giá trị mua vào là 880.022.503.713 đồng Việt Nam.

21.4 Các cổ phiếu của Công ty do các công ty con, công ty liên kết và công ty nhận vốn đầu tư nắm

Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn, một công ty con, cũng đang nắm giữ 7.200.190 cổ phiếu Vincom với giá trị là 842.422.230.000 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng đang nắm giữ 1.910.000 cổ phiếu Vincom với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 175.720.000.000 đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vinpearl Hội An, một công ty liên kết, cũng đang nắm giữ 419.267 cổ phiếu Vincom với giá trị là 16.665.810.210 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Tổng hợp Hà Nội ("IGS"), một công ty nhận vốn đầu tư từ Công ty, cũng đang nắm giữ 3.018.173 cổ phiếu Vincom với giá trị là 187.420.038.823 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

22. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

22.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	<i>Năm nay VNĐ</i>	<i>Năm trước VNĐ</i>
Tổng doanh thu	259.238.534.717	233.882.431.939
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	259.238.534.717	233.882.431.939
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	259.238.534.717	233.882.431.939
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	259.238.534.717	233.882.431.939

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Lãi tiền gửi	6.538.153.560	18.922.478.170
Lãi từ các khoản vay cho các bên liên quan	116.307.599.500	256.979.060.300
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	27.327.055.564	95.605.591
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	694.906.981.752	4.328.117.119
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần	128.563.101.275	37.421.529.938
Thu nhập tài chính khác	601.926.797	-
	<u>974.244.818.448</u>	<u>317.746.791.118</u>

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn góp thu được từ việc bán 20% cổ phần trong công ty con là Công ty PFV và toàn bộ 20% cổ phần trong công ty liên kết là Công ty IGS.

Trong năm, Công ty cũng được chia lãi cổ tức với số tiền là 692.013.000.000 đồng Việt Nam từ công ty con là Công ty PFV.

23. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	61.028.998.563	59.306.352.915
Giá vốn khác	-	-
	<u>61.028.998.563</u>	<u>59.306.352.915</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Chi phí lãi vay	176.812.654.291	255.174.576.222
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	247.484.102	81.792.802
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.394.587.500	1.219.076.266
Dự phòng giảm giá chứng khoán	299.160.000	11.727.072.000
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm	10.020.714.136	8.917.222.930
Chi phí tài chính khác	104.738.409	-
	<u>188.879.338.438</u>	<u>277.119.740.220</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Thu nhập khác	1.687.773.610	22.980.409.727
Thu lại tiền điện từ khách hàng		-
Phạt vi phạm hợp đồng	1.229.656.248	-
Doanh thu từ thanh lý tài sản	206.689.826	18.000.000.000
Thu nhập khác	251.427.536	4.980.409.727
Chi phí khác	1.428.450.375	9.157.068.756
Chi phí thanh lý trung tâm trò chơi	366.322.145	1.852.554.825
Nộp phạt vi phạm hợp đồng	627.804.450	-
Chi phí khác	434.323.780	7.304.513.931
	<u>259.323.235</u>	<u>13.823.340.971</u>

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Chi phí nhân công	34.329.870.196	20.334.868.481
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.180.916.648	16.965.282.357
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.663.544.831	104.592.160.367
Chi phí khác	188.879.338.438	276.522.979.152
	<u>330.053.670.113</u>	<u>418.415.290.357</u>

27. 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 25%.

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.

27.1 Chi phí thuế thu nhập trong năm

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	56.321.090.199	25.511.711.696
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
	<u>56.321.090.199</u>	<u>25.511.711.696</u>

10/10/2009 10:00:00 AM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế thu nhập trong năm (tiếp theo)

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
Lợi nhuận thuần trước thuế	903.689.006.287	147.037.273.671
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán	(674.910.379.765)	35.189.238.447
Chi phí từ thiện	11.863.221.345	11.524.280.000
Các chi phí không được khấu trừ khác	8.052.175.898	24.342.040.400
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.219.076.266
Thu nhập từ cổ tức	(694.906.981.752)	(1.896.158.219)
Khác	81.204.744	-
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	228.778.626.522	182.226.512.118
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.494.265.707)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	225.284.360.815	182.226.512.118
<i>Trong đó:</i>		-
Thu nhập chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh	(52.340.194.710)	182.226.512.118
Thu nhập chịu thuế suất 14%	-	182.226.512.118
Thu nhập chịu thuế suất 28%	-	-
Thu nhập chịu thuế suất 12.5%	(52.340.194.710)	-
Thu nhập chịu thuế suất 25%	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính từ các hoạt động khác	277.624.555.525	-
Thu nhập chịu thuế suất 25%	277.624.555.525	-
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	56.321.090.199	25.511.711.696
Thuế TNDN phải trả đầu năm	5.812.457.752	56.999.518.709
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(46.341.447.540)	(76.698.772.653)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	15.792.100.416	5.812.457.752

Hàng: 09/03/2010 10:11:11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 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 3.494.265.707 đồng Việt Nam đã được bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Đã ký chuyển lỗ vào năm	[1]	Lỗ tính thuế VNĐ	Đã chuyển lỗ	Không	Chưa chuyển
				đến ngày 31/12/2009 VNĐ	được chuyển lỗ VNĐ	lỗ tại ngày 31/12/2009 VNĐ
2004	2009	[1]	3.494.265.707	(3.494.265.707)	-	-
			3.494.265.707	(3.494.265.707)	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Năm nay VNĐ</i>
Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Cho vay	41.000.000.000
		Trả nợ vay	(71.582.450.000)
		Lãi vay được hưởng	3.291.551.700
		Trả lãi vay	(5.807.663.000)
Phạm Nhật Vương	Cổ đông chính và là thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng cổ phần của VFG	150.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần VFG	(150.000.000.000)
Hoàng Văn Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị của PFV	Chuyển nhượng cổ phiếu IGS	90.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng phiếu IGS	(90.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển thành phố Xanh	Cùng chủ sở hữu	Trả nợ vay	(46.346.650.000)
		Lãi vay được hưởng	516.506.300
		Trả lãi vay	(3.971.993.100)
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Liên kết Đại Toàn cầu	Công ty liên kết	Trả nợ vay	(48.500.000.000)
		Lãi vay được hưởng	2.667.500.000
		Trả lãi vay	(11.907.266.700)
		Vay	(69.674.733.300)
		Tra gốc đi vay	1.028.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội (IGS)	Cùng chủ sở hữu	Trả nợ vay	(125.890.000.000)
		Lãi vay được hưởng	28.645.091.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Trả nợ vay	(43.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	33.704.166.800
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TP HCM	Công ty liên kết	Trả cổ tức	794.682.684
		Chi hộ dự án NCT	5.018.833.750
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom	Công ty liên kết	Phí tư vấn giám sát	(12.164.326.003)
		Trả phí tư vấn giám sát	7.270.000.000
		Chi phí chi hộ	360.242.060
		Trả chi phí chi hộ	(354.893.114)
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	Công ty liên kết	Vốn góp hộ vào Nam Hà Nội	3.529.412.000
		Trả vốn góp hộ vào Nam Hà Nội	(3.529.412.000)
		Góp vốn	84.745.448.000
		Chi phí chi hộ	(8.469.902.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Trong năm 2009, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm. Các khoản vay này đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt trong năm.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 5% số cổ phần nắm giữ trong IGS cho một cổ đông của Công ty, với mức giá chuyển nhượng là 37.500.000.000 đồng Việt Nam và vào ngày 5 tháng 8 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 15% số cổ phần nắm giữ còn lại trong IGS cho một cổ đông khác với mức giá chuyển nhượng là 90.000.000.000 đồng Việt Nam.

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 15% số cổ phần nắm giữ trong PFV (tương đương 9 triệu cổ phiếu) cho một cổ đông của Bất động sản Hải Phòng và một cổ đông của PFV với mức giá chuyển nhượng là 21.000 đồng/cổ phiếu.

Vào ngày 8 tháng 8 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 10% số cổ phần nắm giữ trong VFG (tương đương 15 triệu cổ phiếu) cho một cổ đông của Công ty với mức giá chuyển nhượng là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Vào ngày 16 tháng 7 năm 2009, Công ty đã mua thêm 5% cổ phần của Bất động sản Hải Phòng từ MGC, một công ty liên kết của Công ty.

Trong năm, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2008: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải trả VND</i>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải phòng	Công ty con	Lãi vay	15.459.166.700
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tổng hợp Hà Nội	Cùng chủ sở hữu	Chi phí trả hộ	942.728.948
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Lãi vay	42.214.301.190
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	Lãi vay	46.440.722.400
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay	9.060.845.900
		Chi hệ phí thiết kế Dự án Hà Nội Royal City	4.427.276.224
		Lãi vay	782.222.200
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	Chi phí trả hộ	43.967.300
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Cổ tức phải thu	692.013.000.000
	Cùng chủ sở hữu	Chi phí trả hộ	712.733.518
			812.096.964.380
<i>Phải trả các bên liên quan</i>			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom ("VSC")	Công ty con	Phi đại lý đăng ký, thanh toán phát hành trái phiếu và chi phí VSC trả hộ	647.003.185
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn cầu	Công ty liên kết	Khoản vay không lãi suất	68.646.733.300
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom	Công ty liên kết	Phi tư vấn xây dựng công trình Eden	4.894.326.000
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	Công ty liên kết	Chi hệ khoản ứng trước cho người bán	8.469.902.000
Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearl Land	Cùng chủ sở hữu	Chi hệ chi phí dây cáp điện	4.554.950.470
			87.212.914.955

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết khoản cho vay và lãi phải thu từ các cổ đông như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Thời hạn trả nợ vay</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>	<i>Lãi cho vay phải thu VNĐ</i>
Các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh 13.2.1)						
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	207.000.000.000	16,7% - 14,2%	1/3/2010	21 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của bà Phạm Thu Hương	46.440.722.400
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Công ty liên kết	103.110.000.000	16,7% - 14,2%	20/2/2010	21,25 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội của bà Phan Thu Hương	42.214.301.190
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Công ty liên kết	40.000.000.000	15%	28/01/2010	9 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Toàn cầu của bà Phạm Thúy Hằng	15.459.166.700
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	166.000.000.000	12,5%	27/1/2010	2,677,068 cổ phiếu Vincom của bà Phan Thu Hương	7.904.318.122
		516.110.000.000				112.018.508.412

Các khoản cho cổ đông vay dài hạn (Thuyết minh 13.2.3)

Công ty Cổ phần ĐT & PT Địa ốc TP Hoàng Gia	Công ty con	260.000.000.000	11%	16/12/2011	Không có	782.222.200
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	288.500.000.000	11%	16/12/2011	Không có	1.156.527.778
		548.500.000.000				1.938.749.978

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Năm nay VNĐ</i>	<i>Năm trước VNĐ</i>
Lương và thưởng	1.579.341.861	2.139.613.244
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	244.000.000
	1.579.341.861	2.383.613.244

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	847.367.916.088	121.525.561.975
Lãi trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	847.367.916.088	121.525.561.975
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	168.656.414	114.335.634
Ảnh hưởng suy giảm		
<i>Quyền mua cổ phiếu</i>	-	55.333.636
<i>Trái phiếu chuyển đổi</i>	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	168.656.414	169.669.271

Trái phiếu chuyển đổi bằng đô la Mỹ của Công ty được phát hành trong tháng 12 năm 2009 có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu của Công ty trong tương lai, nhưng không được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì công cụ này không có tác động suy giảm cho năm hiện tại.

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị vào ngày 26 tháng 1 năm 2010, Hội đồng Quản trị đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành là 160.372.762, trong đó 120.000.000 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 601 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu và 40.372.762 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu sẽ được quyền mua 202 cổ phiếu mới với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Việc thực hiện quyền phát hành cổ phiếu mới này chưa được thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính nhưng có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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 kết còn phải góp
		Số tiền	%		
	VND	VND		VND	VND
1 Công ty CP Bất động sản BIDV	500.000.000.000	179.000.000.000	35,8	149.000.000.000	30.000.000.000
2 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc TP Hoàng Gia	2.000.000.000.000	1.020.000.000.000	51	604.050.000.000	415.950.000.000
3 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	500.000.000.000	255.000.000.000	51	72.078.100.000	182.921.900.000
4 Công ty TNHH Bất động sản Viettronics	300.000.000.000	192.000.000.000	64	10.010.000.000	181.990.000.000
		1.646.000.000.000		835.618.100.000	810.861.900.000

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

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 2009 ước tính là 120 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến triển khai Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh và tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 ước tính là 692 tỷ đồng Việt Nam.

Các cam kết khác

Các cam kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 5 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay không chịu lãi là 660 tỷ đồng Việt Nam trong vòng 5 năm đầu kể từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Hanel sẽ sử dụng khoản vay này để góp vốn điều lệ cho công ty này. Đây là một công ty mới được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Đồng thời, Công ty cũng đồng ý hỗ trợ Hanel bằng một khoản vay 200 tỷ đồng Việt Nam với thời hạn 9 tháng với mức lãi suất cố định là 6%/năm.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 9 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa ("VDD"), Công ty cam kết sẽ chi trả 30 tỷ đồng Việt Nam cho VDD tiền đền bù giải phóng mặt bằng. Công ty cũng cam kết tạm ứng cho VDD 108 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng làm vốn góp vào Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, một công ty mới thành lập để đảm nhận dự án phát triển bất động sản tại số 54, đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Tổng số tiền 138 tỷ đồng Việt Nam này sau đó sẽ được Công ty TNHH Bất động sản Viettronics trả lại cho Công ty.

Theo thỏa thuận về đền bù giải phóng mặt bằng được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Dệt may Hà Nội ("Hanosimex") ký ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ thanh toán cho Hanosimex 770 tỷ đồng Việt Nam tiền đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án Eco city. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, số tiền cam kết chi theo thỏa thuận này là 563,5 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Theo thỏa thuận về đền bù giải phóng mặt bằng được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Phong Phú ("Phong Phú") ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ thanh toán 1.105 tỷ đồng Việt Nam tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho Phong Phú để thực hiện Dự án Eco city. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, số tiền cam kết chi theo thỏa thuận này là 740 tỷ đồng Việt Nam. Công ty cũng cam kết cho Phong Phú vay một khoản 250 tỷ đồng Việt Nam, và tính đến 31 tháng 12 năm 2009, 200 tỷ đồng trong hạn mức này đã được giải ngân.

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.

31. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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


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

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã chấp thuận cho Công ty sử dụng cổ phiếu quỹ để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một trong các công ty con của Công ty. Theo đó, vào ngày 27 tháng 1 năm 2010, Công ty đã góp vào công ty con này 4.520.000 cổ phiếu, với giá trị 415.840.000.000 đồng Việt Nam.

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị vào ngày 26 tháng 1 năm 2010, Hội đồng Quản trị đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành là 160.372.762, trong đó 120.000.000 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 601 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu và 40.372.762 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu sẽ được quyền mua 202 cổ phiếu mới với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Kế hoạch này đang được trình để các cổ đông và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt.



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc