

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Của

Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 24
<u>Phụ lục:</u>	25 - 27
Báo cáo tài chính tóm tắt (theo mẫu CBTT-03 Thông tư số 38/2007/TT-BTC)	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Vincom (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam) ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 03/05/2002.

Thông tin liên lạc

Địa chỉ: 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại: (+84 4) 3974 9999
Fax: (+84 4) 3974 8888
Website: www.vincomjsc.com

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2009 đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên
Bà Mai Hương Nội	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Mai Hương Nội	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Bạch Dương	Phó Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập các báo cáo tài chính; các sổ kế toán được cập nhật, lưu giữ một cách đầy đủ và phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc tiết kiệm chi phí đầu tư cũng như chi phí hoạt động kinh doanh và bảo vệ an toàn tài sản của Công ty, do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hiện tượng làm tổn thất và thiệt hại đến tài sản của Công ty, cũng như các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi, các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2009, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/12/2009	01/01/2009
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6,982,195,612,034	2,373,803,866,870
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1,442,570,302,821	26,847,972,877
Tiền	111		153,452,193,491	496,268,403
Các khoản tương đương tiền	112		1,289,118,109,330	26,351,704,474
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	4,358,393,892,751	1,630,484,681,839
Đầu tư ngắn hạn	121		4,387,669,440,598	1,646,607,967,589
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(29,275,547,847)	(16,123,285,750)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		985,241,555,887	489,253,962,382
Phải thu khách hàng	131	V.3	437,872,569,985	6,775,778,447
Trả trước cho người bán	132	V.4	352,894,455,127	122,754,931,703
Phải thu từ các bên liên quan	133		104,495,034,537	118,513,109,043
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	V.5	89,979,496,238	241,210,143,189
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	14,403,029,190	25,179,877,914
Hàng tồn kho	141		14,403,029,190	25,179,877,914
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		181,586,831,385	202,037,371,858
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2,073,921,870	8,913,015,589
Thuế GTGT được khấu trừ	152		28,289,510,646	32,827,451,241
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	151,223,398,869	160,296,905,028
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7,567,159,283,195	3,647,762,533,053
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		5,069,450,909,943	2,257,962,229,768
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	39,114,991,218	27,301,430,368
- Nguyên giá	222		55,826,692,051	37,353,336,482
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16,711,700,833)	(10,051,906,114)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	279,296,836,628	99,139,107,317
- Nguyên giá	228		285,571,847,988	100,007,328,061
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6,275,011,360)	(868,220,744)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	4,751,039,082,097	2,131,521,692,083
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	231,630,941,685	245,262,979,141
- Nguyên giá	241		298,443,641,529	298,443,641,529
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(66,812,699,844)	(53,180,662,388)

IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1,987,337,805,433	937,968,786,262
Đầu tư vào công ty con	251	V.12	-	150,000,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	844,384,917,725	700,917,786,262
Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	1,272,232,887,708	236,901,000,000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		(129,280,000,000)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		278,739,626,134	206,568,537,882
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	278,024,338,070	171,529,401,566
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268	V.16	715,288,064	35,039,136,316
Lợi thế thương mại	269	V.15	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		14,549,354,895,229	6,021,566,399,923

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/12/2009	01/01/2009
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		10,818,463,963,301	4,399,063,295,606
I. Nợ ngắn hạn	310		1,744,367,045,641	1,102,096,340,176
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	242,288,185,273	622,000,000,000
Phải trả người bán	312		177,068,810,734	60,547,572,488
Người mua trả tiền trước	313		1,039,528,922	766,170,861
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	314,627,380,736	10,190,514,802
Phải trả người lao động	315		1,918,363,142	3,507,420,908
Chi phí phải trả	316	V.19	829,898,623,838	275,269,261,793
Phải trả các bên liên quan	317		87,212,914,958	433,028,602
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.20	90,313,238,038	129,382,370,722
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		9,074,096,917,660	3,296,966,955,430
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.21	57,941,446,018	129,327,480,430
Vay và nợ dài hạn	334	V.22	9,014,391,841,949	3,165,800,000,000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		1,763,629,693	1,839,475,000
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,112,203,206,080	1,497,934,279,555
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	2,112,203,206,080	1,497,934,279,555
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,996,272,380,000	1,199,831,560,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		773,354,590,000	773,354,590,000
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(1,732,560,363,713)	(869,327,434,323)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(11,706,526,412)	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		1,789,811,306	4,165,459
Quỹ dự phòng tài chính	418		1,789,811,306	4,165,459
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1,083,263,503,593	394,067,232,960
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	490		1,618,687,725,848	124,568,824,762
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		14,549,354,895,229	6,021,566,399,923

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/12/2009	01/01/2009
Tài sản thuê ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại	007		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Kế toán trưởng

Hà nội, ngày 25 tháng 01 năm 2010
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm 2009	Năm 2008	Quý IV '2009	Quý IV '2008
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,967,092,589,840	239,180,299,742	1,766,613,326,993	35,171,552,946
Các khoản giảm trừ	02	VI.1				
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	1,967,092,589,840	239,180,299,742	1,766,613,326,993	35,171,552,946
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	618,439,110,688	60,710,735,035	563,705,483,402	14,191,129,662
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1,348,653,479,152	178,469,564,707	1,202,907,843,591	20,980,423,284
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	437,392,988,809	413,039,174,035	122,584,717,160	175,685,122,125
Chi phí tài chính	22	VI.4	568,591,829,863	316,016,721,330	400,197,594,549	117,733,860,875
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			279,310,334,841		207,036,492,659
Chi phí bán hàng	24	VI.5	11,196,213,423	13,423,575,248	5,373,340,156	(1,605,258,420)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	107,287,025,759	120,526,070,670	29,312,500,229	61,666,839,052
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,098,971,398,916	141,542,371,494	890,609,125,817	18,870,103,902
Thu nhập khác	31	VI.7	5,955,612,257	23,605,330,736	2,068,445,931	(441,835,877)
Chi phí khác	32	VI.8	3,654,287,015	10,181,673,183	(1,087,293,082)	734,952,586
Lợi nhuận khác	40		2,301,325,242	13,423,657,553	3,155,739,013	(1,176,788,463)
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45		(714,953,501)	1,802,295,649	3,080,783,646	1,802,295,649
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,100,557,770,657	156,768,324,696	896,845,648,476	19,495,611,088
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	257,517,433,069	30,773,535,251	208,164,811,283	9,501,348,170
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		843,040,337,588	125,994,789,445	688,680,837,193	9,994,262,918
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		78,641,261,175	1,269,688,502	71,827,063,759	1,033,818,746
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		764,399,076,413	124,725,100,943	616,853,773,434	8,960,444,172
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		4,514	1,074	3,643	77

Kế toán trưởng

Hà nội, ngày 25 tháng 01 năm 2010

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2009

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Ghi chú	Năm 2009	Năm 2008
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		1,459,730,466,717	(61,595,957,081)
1. Lợi nhuận trước thuế		1,100,557,770,657	156,768,324,696
2. Điều chỉnh cho các khoản		400,937,298,396	251,271,935,077
Khấu hao tài sản cố định	VII.3	25,713,649,142	20,397,461,421
Các khoản dự phòng		142,835,508,179	16,123,285,750
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		92,081,070	(16,147,445,119)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(11,706,526,412)	1,489,440,540
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	VII.4	(124,889,966,259)	(48,098,846,707)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết		2,898,027,998	(1,802,295,649)
Chi phí lãi vay		454,785,506,086	279,310,334,841
Thu nhập lãi vay		(101,145,756,947)	(364,842,883,240)
Khấu hao lợi thế thương mại		12,354,775,539	13,998,382,755
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		1,501,495,069,053	408,040,259,773
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(445,347,718,724)	(89,263,495,221)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		10,391,192,642	(25,044,282,615)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1,109,474,396,055	309,615,032,273
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(112,630,935,551)	(34,602,320,329)
Tiền lãi vay đã trả		(516,163,968,928)	(11,419,905,354)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(50,260,234,033)	(79,391,570,936)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37,227,333,797)	(188,685,174,187)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(5,291,500,424,105)	(2,593,569,675,310)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2,429,720,034,626)	(2,150,359,327,624)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác		528,165,270,920	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VII.5	112,956,332	18,000,000,000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3,910,555,763,002)	(3,607,495,681,922)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		664,994,041,233	3,655,889,963,933
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(112,647,927,305)	(602,934,403,894)
Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		78,294,035,067	246,329,774,197
Tiền chi đặt cọc dài hạn cho mục đích đầu tư		(110,143,002,724)	(153,000,000,000)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		5,247,492,287,332	2,184,523,437,175
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		796,440,820,000	399,831,560,000
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		6,038,309,422,312	2,622,000,000,000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu,		(863,232,929,390)	(869,327,434,323)
mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
Tiền chi trả nợ gốc vay		(669,429,395,090)	
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(54,595,630,500)	
Góp vốn của các cổ đông thiểu số			32,019,311,498
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1,415,722,329,944	(470,642,195,216)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26,847,972,877	497,490,168,093
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		1,442,570,302,821	26,847,972,877

Hà nội, ngày 25 tháng 01 năm 2010

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Thông tin doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Vincom (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam) (“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, và các Giấy phép điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 1
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 2
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 3
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 4
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 5
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 6
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 7
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 8
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 9
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 10
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 11
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 12
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 13
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 14
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 15
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 16
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 17

Ngày đăng ký thay đổi

Ngày 04 tháng 03 năm 2003
Ngày 20 tháng 01 năm 2004
Ngày 29 tháng 10 năm 2004
Ngày 10 tháng 12 năm 2004
Ngày 07 tháng 02 năm 2005
Ngày 15 tháng 08 năm 2005
Ngày 24 tháng 02 năm 2006
Ngày 20 tháng 03 năm 2006
Ngày 03 tháng 04 năm 2006
Ngày 25 tháng 12 năm 2006
Ngày 15 tháng 02 năm 2007
Ngày 23 tháng 04 năm 2007
Ngày 22 tháng 06 năm 2007
Ngày 14 tháng 08 năm 2007
Ngày 09 tháng 04 năm 2008
Ngày 22 tháng 04 năm 2009
Ngày 02 tháng 10 năm 2009

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng và dịch vụ giải trí tại tòa nhà Vincom và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Tên Công ty được đổi từ Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam thành Công ty Cổ phần Vincom theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7. Vốn điều lệ của Công ty được tăng từ 313.500.000.000 đồng Việt Nam lên 600.000.000.000 đồng Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2007, Công ty đã thực hiện thành công đợt chào bán 20.000.000 cổ phần phổ thông ra công chúng lần đầu (“IPO”). Sau khi thực hiện đợt chào bán lần đầu ra công chúng, tổng số vốn điều lệ của Công ty tăng lên 800.000.000.000 đồng Việt Nam. □

Từ ngày 19 tháng 9 năm 2007, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh 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. □

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 1.199.831.560.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 1.996.272.380.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17.

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

Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty "PFV")

Công ty PFV 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 0102022275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2005 và sau đó được chuyển đổi thành Công ty CP đầu tư và thương mại PFV theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103025765 Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2008. Vốn điều lệ của Công ty là 600.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng, cho thuê và bán tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp. Địa chỉ đăng ký của Công ty PFV đặt tại 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 74,41% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 70/UBCK-GP ngày 10 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom đặt tại tầng 4, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty CP Vincom nắm 75% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc Hoàng Gia (Công ty "Royal city")

Công ty Royal city là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103038194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 6 năm 2009. Vốn điều lệ của Công ty là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Royal city là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi... Địa chỉ đăng ký của Công ty Royal city đặt tại số 74 đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 51% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty CP đầu tư và phát triển bất động sản Hải Phòng (Công ty "Haiphong Land Jsc")

Công ty CP đầu tư và phát triển bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần mới được chuyển đổi từ Công ty CP XNK nông sản thực phẩm chế biến Hải Phòng theo Giấy phép kinh doanh số 0203000675 thay đổi lần thứ 5 ngày 21/02/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp. Vốn điều lệ của công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và đầu tư, cho thuê máy móc, thiết bị công trình hoạt động thể thao. Địa chỉ đăng ký của Công ty đặt tại 4 Lê Thánh Tôn, Phường Máy Tơ, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam. Công ty CP Vincom nắm 49% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này. Công ty PFV (1 công ty con của công ty Vincom) nắm 41% phần vốn chủ sở hữu của công ty con này.

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng (Công ty "SaiDong Urban Jsc")

Công ty Saidong Urban là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Saidong Urban là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống,... Địa chỉ đăng ký của Công ty Saidong urban đặt tại số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 51% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty TNHH Bất động sản Viettronics

Công ty TNHH Bất động sản Viettronics là một công ty TNHH 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. Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống,... Địa chỉ đăng ký của Công ty BDS Viettronic đặt tại số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 64% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty TNHH BĐS Tây Tăng Long

Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long là một công ty TNHH được thành lập 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 08 năm 2008. Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng, công ích, cho thuê máy móc thiết bị công trình, kinh doanh khách sạn, nhà hàng,... Địa chỉ đăng ký của Công ty BĐS Tây Tăng Long đặt tại số 3T phố Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận I, Hồ Chí Minh. Công ty TNHH đầu tư và TM PFV (một công ty con của Công ty) nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu trong công ty con này

Công ty Cổ phần nhóm đầu tư May Mắn

Công ty Cổ phần nhóm đầu tư May Mắn 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 Hoà cấp ngày 07 tháng 09 năm 2006. Vốn điều lệ của Công ty là 1.200.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn tài chính ngân hàng, buôn bán hàng nông lâm hải sản, môi giới xúc tiến tài chính thương mại, tư vấn phát triển thâm nhập thị trường, khảo sát điều tra về kinh tế thị trường,... Địa chỉ đăng ký của Công ty Nhóm đầu tư May Mắn đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà. Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV (một công ty con của Công ty) nắm 25% vốn chủ sở hữu trong công ty con này và Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc Hoàng Gia (một công ty con của Công ty) nắm 41% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần phát triển đô thị Nam Hà Nội

Công ty Cổ phần phát triển đô thị Nam Hà Nội là một công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy phép số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 03 năm 2008, sửa đổi lần 5 ngày 29.09.2009, vốn đăng ký là 500.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính là đầu tư, xây dựng và kinh doanh văn phòng, căn hộ cho thuê và bán. Trụ sở đăng ký tại 9 Đào Duy Anh, Phường Liên, phường Đồng Đa, Hà Nội. Công ty Cổ phần Vincom nắm giữ 44.15% vốn chủ sở hữu trong công ty con này, công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May Mắn (một công ty con của Công ty) nắm giữ 11.80% vốn chủ sở hữu trong công ty con này

4 . Những ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động của Công ty trong kỳ báo cáo

...

II . KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1 . Kỳ kế toán năm: Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 năm dương lịch.

2 . Đơn vị tiền tệ: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Chế độ kế toán áp dụng

Tất cả các Công ty trong Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

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

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

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

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

3 . Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập các Báo cáo tài chính.

4 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

Tất cả các công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Tiền và 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.

2 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào đánh giá về khả năng thu hồi của từng khoản nợ.

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 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

4 . Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 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.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

- Phương tiện vận tải	8	năm
- Tài sản cố định khác	3-10	năm

5 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

6 . 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:

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

- Quyền sử dụng đất	45 - 47	năm
- Tài sản cố định khác	9 - 10	năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng lô đất tại số 191, phố Bà Triệu, và hiện đang được sử dụng để xây dựng tòa nhà Vincom. Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00547/QSDĐ do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 1 năm 2003.

Khi thanh lý hoặc bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài 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.

7 . Chi phí đi vay

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.

8 . Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất trả trước và các chi phí khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

9 . Các khoản đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn không phải cho công ty con, công ty liên doanh, liên kết 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 năm.

10 . 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.

11 . Các nghiệp vụ ngoại tệ

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

12 . 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.

13 . Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số là phần giá trị ròng từ hoạt động kinh doanh và phần giá trị thuần của tài sản thuần của các công ty con tính trên cổ phần không do Công ty mẹ nắm giữ.

14 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất:

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

15 . 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.

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.

16 . Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2009	01/01/2009
Tiền mặt tại quỹ	777,098,912	496,268,403
Tiền gửi ngân hàng	1,441,793,203,909	26,351,704,474
Cộng	1,442,570,302,821	26,847,972,877

2 . Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2009	01/01/2009
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	733,138,653,858	63,056,426,589
Đầu tư ngắn hạn khác	3,654,530,786,740	1,583,551,541,000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(29,275,547,847)	(16,123,285,750)
Cộng	4,358,393,892,751	1,630,484,681,839

3 . Phải thu của khách hàng

	31/12/2009	01/01/2009
Phải thu cho thuê văn phòng	911,323,441	2,054,303,514
Phải thu cho thuê siêu thị	11,661,165,216	3,252,270,433
Phải thu trông xe	103,216,000	21,539,000
Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	409,938,965,316	
Phải thu khác	672,360,947	15,461,597
Phải thu của nhà đầu tư	14,585,539,065	1,432,203,903
Cộng	437,872,569,985	6,775,778,447

Chỉ tiêu phải thu nhà đầu tư là khoản phải thu phát sinh từ công ty CK Vincom hợp nhất vào BCTC công ty mẹ

4 . Trả trước cho người bán

	31/12/2009	01/01/2009
Trả trước cho người bán	352,894,455,127	122,754,931,703
Cộng	352,894,455,127	122,754,931,703

5 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2009	01/01/2009
Phải thu các khoản từ đầu tư dự án TTTM HCM	255,350,538	778,445,660
Phải thu khác	89,724,145,700	240,431,697,529
Cộng	89,979,496,238	241,210,143,189

6 . Hàng tồn kho

	31/12/2009	01/01/2009
Thép xây dựng cho Dự án Eden	619,743,988	24,606,401,547
Nguyên liệu, vật liệu khác	65,660,360	573,476,367
Công cụ dụng cụ	249,147,798	
Hàng hoá đang đi đường	13,415,664,237	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	52,812,807	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng	14,403,029,190	25,179,877,914

7 . Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2009	01/01/2009
Tạm ứng cho nhân viên	151,202,398,869	153,227,275,638
Phải thu khác	21,000,000	7,069,629,390
Cộng	151,223,398,869	160,296,905,028

8 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					

Số đầu kỳ	5,494,000,000	15,360,513,138	10,079,412,139	6,419,411,205	37,353,336,482
Mua sắm mới	2,636,363,636	2,352,886,910	1,400,931,944	15,750,079,155	22,140,261,645
Thanh lý		(611,993,241)	(529,169,500)	(2,525,743,335)	(3,666,906,076)
...					
Số cuối kỳ	8,130,363,636	17,101,406,807	10,951,174,583	19,643,747,025	55,826,692,051
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ	219,760,000	3,429,109,091	3,249,698,317	3,153,338,706	10,051,906,114
Khấu hao trong kỳ	596,383,373	2,292,250,925	1,464,444,278	3,399,423,473	7,752,502,049
Điều chỉnh giảm KH		(597,638,981)	(110,256,873)	(384,811,476)	(1,092,707,330)
Số cuối kỳ	816,143,373	5,123,721,035	4,603,885,722	6,167,950,703	16,711,700,833
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	5,274,240,000	11,931,404,047	6,829,713,822	3,266,072,499	27,301,430,368
Số cuối kỳ	7,314,220,263	11,977,685,772	6,347,288,861	13,475,796,322	39,114,991,218

9 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hành hóa	Tổng cộng
Nguyên giá		373		
Số đầu kỳ	92,941,362,572	7,065,965,489		100,007,328,061
Đầu tư trong kỳ		604,998,836		604,998,836
Điều chỉnh khi hợp nhất	184,938,875,055	20,646,036		184,959,521,091
Số cuối kỳ	277,880,237,627	7,691,610,361		285,571,847,988
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ		868,220,744		868,220,744
Khấu hao trong kỳ	4,015,469,225	1,391,321,391		5,406,790,616
Số cuối kỳ	4,015,469,225	2,259,542,135		6,275,011,360
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	92,941,362,572	6,197,744,745		99,139,107,317
Số cuối kỳ	273,864,768,402	5,432,068,226		279,296,836,628

10 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2009	01/01/2009
Chi phí chuẩn bị Dự án khu sinh thái và sân golf Long Biên	1,034,307,362	1,034,307,362
Dự án xây dựng các tòa nhà tại Tp Hồ Chí Minh	2,844,618,657,947	1,774,417,508,950
Chi phí cho dự án Vincom Park Place	858,514,698,158	354,482,883,481
Chi phí cho dự án Royal city	370,125,787,549	392,525,782
Chi phí chuẩn bị dự án Yên Phú Hà Tây	1,420,144,690	1,155,966,508
Vincom Hải Phòng Plaza	8,328,044,746	
Chi phí cho dự án Sài Đồng	72,068,100,000	
Chi phí cho dự án Eco city	594,557,089,573	
Một số chi phí khác	372,252,072	38,500,000
Cộng	4,751,039,082,097	2,131,521,692,083

11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	39,637,792,343	173,866,859,546	84,938,989,640	298,443,641,529
Đầu tư trong kỳ				
Điều chỉnh giảm trong kỳ				
Số cuối kỳ	39,637,792,343	173,866,859,546	84,938,989,640	298,443,641,529
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	4,141,750,753	15,449,368,047	33,589,543,588	53,180,662,388
Khấu hao trong kỳ	834,678,302	3,893,223,804	8,904,136,522	13,632,038,628
Điều chỉnh giảm trong kỳ			-1,172	
Số cuối kỳ	4,976,429,055	19,342,591,851	42,493,678,938	66,812,699,844
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	35,496,041,590	158,417,491,499	51,349,446,052	245,262,979,141

Số cuối kỳ	34,661,363,288	154,524,267,695	42,445,310,702	231,630,941,685
------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------

Bất động sản đầu tư của Công ty 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.

12 . Đầu tư vào công ty con

	31/12/2009	01/01/2009
Công ty TNHH BĐS Tây Tăng Long		150,000,000
Cộng		150,000,000

13 . Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	31/12/2009	01/01/2009
Công ty TM đầu tư liên kết Đại toàn cầu (MGC)	69,647,833,109	68,798,720,568
Công ty CP bất động sản BIDV	164,662,349,059	70,960,670,708
Công ty Cp du lịch VN tại TPHCM	161,211,081,037	88,539,526,085
Công ty TNHH NN MTV cơ khí Hà Nội		72,916,668,000
Công ty TNHH bê tông ngoại thương	11,492,176,429	9,465,406,176
Công ty CP dịch vụ tổng hợp và đầu tư HN		100,033,356,250
Công ty CP đầu tư du lịch Vinpearl Hội an	232,428,704,595	60,465,690,397
Công ty CP ĐT & PT BĐS Hải Phòng		171,042,355,904
Công ty CP đô thị phát triển nam Hà Nội		47,695,392,174
Công ty CP tư vấn và quản lý xây dựng Vincom	11,581,011,965	11,000,000,000
Công ty CP thể giới giải trí	5,657,276,068	
Công ty CP PT & DV Vincharm	187,704,485,463	
Cộng	844,384,917,725	700,917,786,262

14 . Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2009	01/01/2009
Tạm ứng cho dự án Hoàng Cầu	5,320,856,363	1,000,000,000
Quỹ đầu tư và phát triển tài năng bóng đá Việt Nam	4,661,031,345	
Trái phiếu phường Lê Đại Hành	1,000,000	1,000,000
Công ty CP truyền thông thanh niên	12,400,000,000	12,400,000,000
Tạm ứng đầu tư cho dự án 235 Nguyễn Trãi	17,500,000,000	17,500,000,000
Đầu tư vào Cty CP 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
Đầu tư mua Cty CP Đầu tư DL Vinpearl Hội An		102,000,000,000
Công ty cổ phần điện tử Đồng Đa	25,230,000,000	
Đầu tư vào Cty DVTH và đtr Hà Nội	87,500,000,000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và PT Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	260,000,000,000	
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (BIDV PP)	288,500,000,000	
Đầu tư mua Cty CP Đầu tư DL Vinpearl	517,120,000,000	
Cộng	1,272,232,887,708	236,901,000,000

15 . Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2009	01/01/2009
Phí phát hành trái phiếu Công ty	142,507,193,733	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	12,437,303,434	3,868,595,003
Lợi thế thương mại từ việc mua cổ phần Cty CP ĐT & T PFV	131,725,993,204	131,725,993,204
Phân bổ lợi thế thương mại trong năm	(44,597,865,491)	(7,684,016,270)
Lợi thế thương mại từ việc mua cổ phần Cty CP TM&QC Hùng Việt		1,765,448,975
Phân bổ lợi thế thương mại trong năm		(250,105,272)
Xóa sổ lợi thế thương mại khi bán cổ phần trong Cty Hùng Việt		(1,515,343,703)
Lợi thế thương mại từ việc mua cổ phần Cty CP nhóm đầu tư May mắn	29,051,541,444	
Phân bổ lợi thế thương mại trong năm	(242,096,179)	
Lợi thế thương mại từ việc mua cổ phần Cty CP chứng khoán Vincom	309,644,225	
Phân bổ lợi thế thương mại trong năm	(15,482,211)	
Lợi thế thương mại từ việc mua cổ phần Cty Nam Hà Nội	825,411,555	
Phân bổ lợi thế thương mại trong năm	(65,389,507)	

Cộng	278,024,338,070	171,529,401,566
16 . Tài sản dài hạn khác		
	31/12/2009	01/01/2009
Tài sản dài hạn khác	715,288,064	5,340,452,943
Chi phí trước hoạt động của Cty Tài chính Vincom		14,147,209,505
Chi phí trước hoạt động của Cty quản lý quỹ Vincom		570,290,501
Chi phí trước hoạt động của Cty bảo hiểm nhân thọ Vincom		14,981,183,367
Cộng	715,288,064	35,039,136,316
17 . Vay và nợ ngắn hạn		
	31/12/2009	01/01/2009
Vay ngân hàng	242,288,185,273	622,000,000,000
Cộng	242,288,185,273	622,000,000,000
18 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	31/12/2009	01/01/2009
Thuế GTGT	94,678,988,223	
Thuế Thu nhập cá nhân	236,374,714	1,459,310,507
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	216,626,176,458	8,509,880,986
Các loại thuế khác	3,085,841,341	221,323,309
Cộng	314,627,380,736	10,190,514,802
19 . Chi phí phải trả		
	31/12/2009	01/01/2009
Lãi trái phiếu dự chi	223,780,545,952	267,890,429,487
Trích trước các khoản chi phí khác	606,118,077,886	7,378,832,306
Cộng	829,898,623,838	275,269,261,793
20 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
	31/12/2009	01/01/2009
Bảo hiểm xã hội, y tế phải nộp	294,996,165	146,560,000
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	31,292,400,538	23,095,635,443
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	14,807,082,970	7,132,942,574
Phải trả cho hoạt động đầu tư	41,841,067,910	96,921,500,000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2,077,690,455	2,085,732,705
Cộng	90,313,238,038	129,382,370,722
21 . Các khoản phải trả dài hạn khác		
	31/12/2009	01/01/2009
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	9,530,619,392	30,648,380,211
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	35,607,484,407	21,913,369,694
Đặt cọc thuê căn hộ tại Vincom Parkplace	12,789,297,107	76,576,863,500
Các khoản phải trả khác	14,045,112	188,867,025
Cộng	57,941,446,018	129,327,480,430
22 . Các khoản vay và nợ dài hạn		
	31/12/2009	01/01/2009
Trái phiếu dài hạn	8,115,700,000,000	3,000,000,000,000
Vay trung hạn	898,691,841,949	165,800,000,000
Cộng	9,014,391,841,949	3,165,800,000,000

1. Trái phiếu dài hạn là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các nhà đầu tư. Bao gồm:

- Các trái phiếu huy động nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh bao gồm:
 - + Trái phiếu có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012 và có mức lãi suất 10,3%/năm.
 - + Trái phiếu Ngân hàng nông nghiệp có mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 02 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm thứ nhất là 16%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
 - + Trái phiếu Ngân hàng Hàng Hải có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 18 tháng 12 năm 2012, có mức lãi suất năm thứ nhất là 14,5%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
 - + Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có mệnh giá 100.000.000 Đô la Mỹ (tương đương 1.794.100.000.000 đồng Việt Nam), phát hành ngày 16 tháng 12 năm 2009, đáo hạn ngày 16 tháng 12 năm 2014, có lãi suất 6%/năm
- Trái phiếu huy động nguồn vốn cho việc thực hiện dự án của công ty PFV là trái phiếu Ngân hàng nông nghiệp có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn sau 3 năm kể từ ngày phát hành, có mức lãi suất năm thứ nhất là 12,5%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi. Trái phiếu này được phát hành nhiều đợt và đã phát hành thành công đợt 1+2 với giá trị là 450.000.000.000 đồng.

1. Trái phiếu dài hạn là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các nhà đầu tư. Bao gồm:

- Các trái phiếu huy động nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh bao gồm:
 - + Trái phiếu có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012 và có mức lãi suất 10,3%/năm.
 - + Trái phiếu Ngân hàng nông nghiệp có mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 02 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm thứ nhất là 16%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
 - + Trái phiếu Ngân hàng Hàng Hải có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 18 tháng 12 năm 2012, có mức lãi suất năm thứ nhất là 14,5%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
 - + Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có mệnh giá 100.000.000 Đô la Mỹ (tương đương 1.794.100.000.000 đồng Việt Nam), phát hành ngày 16 tháng 12 năm 2009, đáo hạn ngày 16 tháng 12 năm 2014, có lãi suất 6%/năm

- Trái phiếu huy động nguồn vốn cho việc thực hiện dự án của công ty PFV là trái phiếu Ngân hàng nông nghiệp có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn sau 3 năm kể từ ngày phát hành, có mức lãi suất năm thứ nhất là 12,5%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi. Trái phiếu này được phát hành nhiều đợt và đã phát hành thành công đợt 1+2 với giá trị là 450.000.000.000 đồng.

2. Các khoản vay trung hạn:

- Khoản vay dài hạn ngân hàng BIDV 898.691.841.949 đồng, thời hạn vay 10 năm, lãi suất thả nổi, khoản vay này phục vụ cho việc thực hiện dự án tại TP HCM.

- Khoản huy động nguồn vốn cho việc thực hiện dự án của công ty BĐS thành phố Hoàng Gia là khoản vay của công ty CP Vinpearland có giá trị là 1.871.600.000.000 đồng Việt Nam, vay ngày 14 tháng 10 năm 2009, thời hạn vay 3 năm, có mức lãi suất năm thứ nhất là 13,2%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

23 . Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Mua lại Cp ngân quỹ	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	1,199,831,560,000	773,354,590,000	(869,327,434,323)	394,075,563,878	1,497,934,279,555
Biến động trong kỳ	796,440,820,000		(863,232,929,390)		(66,792,109,390)
Lãi trong năm				689,196,270,633	689,196,270,633
Tăng giảm các quỹ				(8,135,234,718)	(8,135,234,718)
Số dư cuối kỳ	1,996,272,380,000	773,354,590,000	(1,732,560,363,713)	1,075,136,599,793	2,112,203,206,080

1. Phần lãi trong kỳ chênh lệch với báo cáo kết quả kinh doanh là: 75.202.805.780 đồng bao gồm:

- Vincom chia cổ tức trong kỳ là : 54.595.630.500 đồng

- Công ty chứng khoán Vincom trích quỹ dự phòng tài chính và quỹ đầu tư phát triển: 3.571.291.694 đồng

- Giảm lợi nhuận lũy kế của các công ty được mua thành công ty con trong kỳ vào giá trị lợi thế thương mại : 17.035.883.586 đ

2. Phần giảm các quỹ trong kỳ: 8.135.234.718 đồng bao gồm:

- Tăng quỹ dự phòng tài chính và quỹ đầu tư phát triển: 3.571.291.694 đồng

- Giảm chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ là 11.706.526.412 đồng

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu	Quý IV '2009	Quý IV '2008
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	1,716,578,380,572	35,171,552,946
- Doanh thu từ hoạt động đầu kinh doanh chứng khoán	50,001,624,972	
- Doanh thu khác	33,321,667	
	1,766,613,327,211	35,171,552,946
Các khoản giảm trừ	Quý IV '2009	Quý IV '2008
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản		
Doanh thu thuần	Năm 2009	Năm 2008
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	1,716,578,380,572	35,171,552,946
- Doanh thu từ hoạt động đầu kinh doanh chứng khoán	50,001,624,972	
- Doanh thu khác	33,321,667	
	1,766,613,327,211	35,171,552,946

2 . Giá vốn hàng bán

	Quý IV '2009	Quý IV '2008
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	546,943,334,246	14,191,129,662
Chi phí giá vốn khác	16,762,149,156	
Cộng	563,705,483,402	14,191,129,662

3 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV '2009	Quý IV '2008
Lãi tiền gửi ngân hàng	5,966,723,726	271,491,751
Lãi từ các khoản cho vay	25,701,481,756	125,913,551,841
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	25,276,601,192	(709,738,490)
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	26,362,926,508	6,948,297,451
Thu nhập chuyển nhượng vốn góp	2,685,035,055	37,873,720,356
Thu nhập tài chính khác	36,591,948,923	5,387,799,216
Cộng	122,584,717,160	175,685,122,125
Thu nhập tài chính khác là thu nhập từ hoạt động kinh doanh của công ty CP chứng khoán Vincom khi hợp nhất được phân loại lại sang Thu nhập tài chính khác.		

4 . Chi phí tài chính

	Quý IV '2009	Quý IV '2008
Chi phí lãi vay	125,280,286,245	90,759,204,539
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1,560,878,438	1,401,585
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(260,699,093)	1,489,440,540
Chi phí tài chính khác	273,617,128,959	25,483,814,211
Cộng	400,197,594,549	117,733,860,875

5 . Chi phí bán hàng

	Quý IV '2009	Quý IV '2008
Chi phí cho nhân viên	251,038,313	
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	2,251,848	
Chi phí khấu hao tài sản cố định		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,753,218,329	(2,605,258,420)
Chi phí khác bằng tiền	1,366,831,666	
Cộng	5,373,340,156	(2,605,258,420)

6 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV '2009	Quý IV '2008
Chi phí cho nhân viên	17,056,085,252	35,882,127,280
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	775,028,365	1,630,483,550
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,971,527,520	8,355,191,350

Chi phí dịch vụ mua ngoài	184,002,757	387,099,985
Chi phí khác bằng tiền	7,325,856,335	15,411,936,887
Cộng	29,312,500,229	61,666,839,052
7 . Thu nhập khác		
	Quý IV '2009	Quý IV '2008
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	1,905,340,724	(207,351,677)
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	34,668,016	
Thu nhập khác	128,437,191	(234,484,200)
Cộng	2,068,445,931	(441,835,877)
8 . Chi phí khác		
	Quý IV '2009	Quý IV '2008
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng		
Thanh lý tài sản cố định	(421,768,576)	(31,556,118)
Chi phí khác	(665,524,506)	766,508,704
Cộng	(1,087,293,082)	734,952,586
9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Quý IV '2009	Quý IV '2008
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	208,164,811,283	9,501,348,170
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	208,164,811,283	9,501,348,170
11 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.		
	Quý IV '2009	Quý IV '2008
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	616,853,773,434	8,960,444,172
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	616,853,773,434	8,960,444,172
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	169,343,078	116,166,136
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,643	77

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2009 cho đến thời điểm lập vào cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2 Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin so với niên độ kế toán trước)

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008 đã được Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Kế toán trưởng

Hà nội, ngày 25 tháng 01 năm 2010
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

	01/01/2009	31/12/2009
I. Tài sản ngắn hạn	2,373,803,866,870	6,982,195,612,034
Tiền và các khoản tương đương tiền	26,847,972,877	1,442,570,302,821
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1,630,484,681,839	4,358,393,892,751
Các khoản phải thu ngắn hạn	489,253,962,382	985,241,555,887
Hàng tồn kho	25,179,877,914	14,403,029,190
Tài sản ngắn hạn khác	202,037,371,858	181,586,831,385
II. Tài sản dài hạn	3,647,762,533,053	7,567,159,283,195
Các khoản phải thu dài hạn	-	-
Tài sản cố định	2,257,962,229,768	5,069,450,909,943
- Tài sản cố định hữu hình	27,301,430,368	39,114,991,218
- Tài sản cố định thuê tài chính	-	-
- Tài sản cố định vô hình	99,139,107,317	279,296,836,628
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2,131,521,692,083	4,751,039,082,097
Bất động sản đầu tư	245,262,979,141	231,630,941,685
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	937,968,786,262	1,987,337,805,433
Tài sản dài hạn khác	206,568,537,882	278,739,626,134
Lợi thế thương mại	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	6,021,566,399,923	14,549,354,895,229
III. Nợ phải trả	4,399,063,295,606	10,818,463,963,301
Nợ ngắn hạn	1,102,096,340,176	1,744,367,045,641
Nợ dài hạn	3,296,966,955,430	9,074,096,917,660
IV. Vốn chủ sở hữu	1,497,934,279,555	2,112,203,206,080
Vốn chủ sở hữu	1,497,934,279,555	2,112,203,206,080
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,199,831,560,000	1,996,272,380,000
- Thặng dư vốn cổ phần	773,354,590,000	773,354,590,000
- Vốn khác của chủ sở hữu	-	-
- Cổ phiếu quỹ	(869,327,434,323)	(1,732,560,363,713)
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	(11,706,526,412)
- Quỹ đầu tư phát triển	4,165,459	1,789,811,306
- Quỹ dự phòng tài chính	4,165,459	1,789,811,306
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	394,067,232,960	1,083,263,503,593
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
- Nguồn vốn đầu tư XDCB	-	-
Nguồn kinh phí và các quỹ khác	-	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Nguồn kinh phí	-	-
- Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-
V. Lợi ích của cổ đông thiểu số	124,568,824,762	1,618,687,725,848
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	6,021,566,399,923	14,549,354,895,229

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Quý IV '2009	Quý III'2009	Chênh lệch	%	Năm 2009
Tổng doanh thu	1,766,613,326,993	69,792,134,537	1,696,821,192,456	2431.25%	1,967,092,589,840
Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
Doanh thu thuần	1,766,613,326,993	69,792,134,537	1,696,821,192,456	2431.25%	1,967,092,589,840
Giá vốn hàng bán	563,705,483,402	22,111,106,633	541,594,376,769	2449.42%	618,439,110,688
Lợi nhuận gộp	1,202,907,843,591	47,681,027,904	1,155,226,815,687	2422.82%	1,348,653,479,152
Doanh thu tài chính	122,584,717,160	145,087,759,631	(22,503,042,471)	-15.51%	437,392,988,809
Chi phí tài chính	400,197,594,549	41,197,329,019	359,000,265,530	871.42%	568,591,829,863
- Trong đó: Chi phí lãi vay	-	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	5,373,340,156	2,059,230,102	3,314,110,054	160.94%	11,196,213,423
Chi phí QLDN	29,312,500,229	27,255,893,911	2,056,606,318	7.55%	107,287,025,759
Lợi nhuận thuần	890,609,125,817	122,256,334,503	768,352,791,314	628.48%	1,098,971,398,916
Thu nhập khác	2,068,445,931	1,465,053,095	603,392,836	41.19%	5,955,612,257
Chi phí khác	(1,087,293,082)	1,880,862,838	(2,968,155,920)	-157.81%	3,654,287,015
Lợi nhuận khác	3,155,739,013	(415,809,743)	3,571,548,756	-858.94%	2,301,325,242
Lợi nhuận trong các cty li	3,080,783,646	4,010,122,432	(929,338,786)	-23.17%	3,080,783,646
Lợi nhuận trước thuế	896,845,648,476	125,850,647,192	770,995,001,284	612.63%	1,100,557,770,657
Chi phí thuế TNDN	208,164,811,283	30,188,881,164	177,975,930,119	589.54%	257,517,433,069
CP thuế TNDN hiện hành	208,164,811,283	30,188,881,164	177,975,930,119	589.54%	257,517,433,069
CP thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	688,680,837,193	95,661,766,028	593,019,071,165	619.91%	843,040,337,588
LN sau thuế của CĐ th.số	71,827,063,759	(119,074,917)	71,946,138,676	-60420.90%	78,641,261,175
LN sau thuế của CĐ cty m	616,853,773,434	95,780,840,945	521,072,932,489	544.03%	764,399,076,413
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,643	574	-	-	4,514
Cổ tức trên mỗi cổ phiếu	-	-	-	-	-

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KOKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 5% trở lên:

- Tổng doanh thu tăng do phát sinh doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của công ty PFV
- Giá vốn hàng bán tăng theo doanh thu tuy nhiên tốc độ tăng doanh thu không tương ứng với tốc độ tăng giá vốn
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm do trong kỳ không phát sinh hoạt động chuyển nhượng cổ phần
- Chi phí tài chính tăng công ty phát hành thêm trái phiếu phục vụ cho các dự án mới của công ty; Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng giảm giá đối với các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn
- Chi phí bán hàng tăng do Q4 phát sinh các event như trung thu, Noel, Tết Dương lịch
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do phát sinh thêm các chi phí quản lý liên quan đến việc thực hiện đầu tư các dự án mới.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ trước	Kỳ này
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	60.6%	52.0%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	39.4%	48.0%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	73.1%	74.4%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	24.9%	14.5%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	0	0
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1.50	3.33
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	2	4
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	2.1%	5.8%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	52.7%	42.9%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	8.4%	39.9%

Hà nội, ngày 25 tháng 01 năm 2010

Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội