


## **Công ty Cổ phần Vincom**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị và  
Các Báo cáo Tài chính riêng đã được kiểm toán

ngày 31 tháng 12 năm 2010

 **ERNST & YOUNG**



# 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 2010.

### 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 gần nhất, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 25, được cấp ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### Các sự kiện quan trọng trong năm

#### *Thay đổi trong cơ cấu vốn*

Trong tháng 5 và tháng 6 năm 2010, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành là 160.262.298 cổ phiếu, trong đó:

- ▶ 119.974.724 cổ phiếu được phát hành qua hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 601 cổ phiếu cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, và
- ▶ 40.287.574 cổ phiếu mới được phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 202 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Việc phát hành này đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom JSC ngày 12 tháng 3 năm 2010 và cũng đã được Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Công văn số 549/JUBCK-GCN ngày 16 tháng 4 năm 2010.

Trong năm 2010, các trái chủ của trái phiếu chuyển đổi có mệnh giá là 100.000.000 đô la Mỹ (được Công ty phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009) đã thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty. Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2010, tổng số trái phiếu với mệnh giá là 40.700.000 đô la Mỹ đã được chuyển đổi thành 12.735.701 cổ phiếu của Công ty.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông của Công ty cũng đã phê duyệt kế hoạch phát hành và niêm yết cổ phiếu phổ thông mới của Công ty trên thị trường chứng khoán Singapore. Số lượng cổ phiếu tối đa dự kiến phát hành trong đợt chào bán này là 93 triệu cổ phiếu phổ thông.

#### *Hoạt động kinh doanh bất động sản*

Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng dự án Vincom Center, một công trình tổ hợp đa năng tại ngã tư Lê Thánh Tôn - Đồng Khởi, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Khu trung tâm thương mại được đưa vào hoạt động từ tháng 4 năm 2010 và một số diện tích văn phòng cũng như phần lớn diện tích căn hộ xây để bán cũng đã được bán giao cho khách hàng vào quý IV năm 2010.

## Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

### CÔNG TY (tiếp theo)

*Hoạt động kinh doanh bất động sản (tiếp theo)*

Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng bắt đầu việc xây dựng dự án Thành phố Hoàng Gia, một công trình tổ hợp đa năng tại đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh, việc xây dựng dự án tòa nhà văn phòng tại đường Nguyễn Công Trứ, thành phố Hồ Chí Minh cũng đã được hoàn thành. Việc chuyển nhượng tòa nhà này cũng đã được hoàn thành trong quý IV năm 2010.

*Tái cơ cấu các hoạt động kinh doanh khác của Tập đoàn*

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, các cổ đông của năm công ty, bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái"), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thiên An ("Công ty Thiên An"), Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn ("Công ty May Mắn"), Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt ("Công ty Ngọc Việt"), và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội ("Công ty IGS"), đã hoàn thành việc sáp nhập các công ty này. Việc sáp nhập được thực hiện với mục đích nhằm giảm bớt gánh nặng quản lý của ban lãnh đạo do các công ty này không hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn.

Theo thỏa thuận sáp nhập, tất cả các cổ đông của bốn công ty (Ngọc Việt, May Mắn, IGS, Thiên An) đồng ý hoán đổi cổ phần của họ trong bốn công ty này thành cổ phần mới của Công ty Sinh Thái. Đổi lại, Công ty Sinh Thái phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông của bốn công ty này để có được quyền sở hữu 100% bốn công ty còn lại. Tỷ lệ hoán đổi được xác định bởi các cổ đông là 1:1. Tất cả bốn công ty này sau đó đã được giải thể và tài sản và nợ phải trả của các công ty này được sáp nhập vào Công ty Sinh Thái tại ngay sáp nhập, là ngày 20 tháng 12 năm 2010.

Trước khi sáp nhập, Công ty nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, và nắm ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mắn và Công ty Sinh Thái. Sau khi sáp nhập, Công ty mất quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, mất ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mắn và đổi lại, Công ty đã tăng quyền biểu quyết trong Công ty Sinh Thái lên 44,98%.

*Kế hoạch chuyển nhượng hoạt động kinh doanh khác*

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, một công ty con hoạt động trong lĩnh vực môi giới chứng khoán. Việc bán công ty con này chưa được hoàn thành tại ngày lập các báo cáo tài chính riêng này.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm	2.340.930.607.913	847.367.916.088
Cổ tức trả trong năm	1.199.747.240.000	54.595.630.500
Lợi nhuận để lại vào cuối năm	2.324.838.654.012	1.184.655.286.099

## Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu nếu 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.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 29 tháng 1 năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi 28.000.000 đô la Mỹ giá trị trái phiếu sang 8.761.662 cổ phiếu phổ thông với giá thực hiện là 60.000 đồng/cổ phiếu.

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

### 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 2010, 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.



Lê Khắc Hiệp  
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

Số tham chiếu: 60729565/14096968

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vincom

Chúng tôi đã kiểm toán bảng đối kế toán riêng của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 6 đến trang 51. Các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

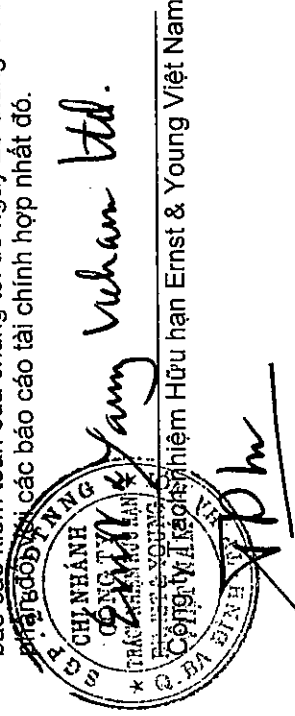
### Cơ sở ý kiến kiểm toán

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 2010, 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 2010 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 2010 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 đề ngày 29 tháng 1 năm 2011 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

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

# Công ty Cổ phần Vincom

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN</b>			
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>			
<b>I.</b>	<b>Tiền</b>	<b>4</b>		
111	1. Tiền		5.584.386.239.168	3.790.007.812.364
112	2. Các khoản tương đương tiền		652.507.261.069	1.052.086.124.529
			34.982.261.069	62.977.124.529
			617.525.000.000	989.109.000.000
<b>II.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>12.1</b>		
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		995.146.160.000	1.586.452.880.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		1.004.779.112.000	1.598.479.112.000
			(9.632.952.000)	(12.026.232.000)
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>			
130	1. Phải thu khách hàng		3.667.817.697.891	957.687.640.303
132	2. Trả trước cho người bán		2.477.570.000.487	5.106.207.407
133	3. Phải thu từ các bên liên quan	27	79.260.618.402	135.215.214.828
135	4. Các khoản phải thu khác	5	966.498.019.315	812.096.964.380
139	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		144.517.457.687	5.269.253.688
			(28.398.000)	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>6</b>		
140	1. Hàng tồn kho		212.657.456.591	14.319.778.830
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		212.657.456.591	14.319.778.830
			-	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>			
150	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		56.257.663.617	179.461.388.702
151	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		18.511.386.176	1.372.178.988
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		36.760.392.484	26.887.810.845
			985.884.957	151.201.398.869
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>			
<b>200</b>	<b>Tài sản cố định</b>			
220	1. Tài sản cố định hữu hình	7	11.375.566.537.873	6.512.917.940.346
221	Nguyên giá		1.613.762.707.371	2.951.004.150.285
222	Giá trị hao mòn lũy kế		152.928.549.005	26.841.535.101
223	Tài sản cố định vô hình		170.727.781.088	36.899.915.824
227	Nguyên giá		(17.799.232.083)	(10.058.380.723)
228	Giá trị hao mòn lũy kế		3.421.089.866	93.358.670.305
229	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.663.059.789	94.587.271.169
230			(2.241.969.923)	(1.228.600.864)
			1.457.413.068.500	2.830.803.944.879
<b>II.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>		
240	1. Nguyên giá		3.358.365.231.481	231.630.941.685
241	Giá trị hao mòn lũy kế		3.465.662.781.304	298.443.641.529
242			(107.297.549.823)	(66.812.699.844)
<b>III.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12.2</b>		
250	1. Đầu tư vào công ty con		6.248.766.026.464	3.186.734.254.035
251	Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết		3.482.601.370.797	1.855.467.370.797
252	Đầu tư dài hạn khác		1.604.655.848.000	668.315.026.875
258	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		1.162.871.334.878	662.951.856.363
259			(1.362.527.211)	-
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>			
260	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	154.672.572.557	143.548.594.341
261	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	139.501.930.486	143.548.594.341
262			15.170.642.072	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>16.959.952.777.041</b>	<b>10.302.925.752.710</b>



# Công ty Cổ phần Vincom

B01-DN


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

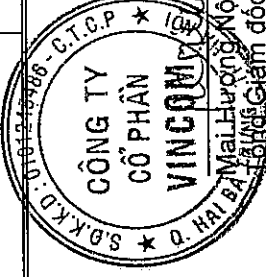
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>9.403.705.521.742</b>	<b>7.228.666.000.324</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.958.423.004.885</b>	<b>489.002.519.409</b>
312	1. Vay ngắn hạn	14	336.809.814.490	-
312	2. Phải trả người bán		80.858.965.456	72.453.692.939
313	3. Người mua trả tiền trước		2.673.063.538	455.144.483
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	910.356.524.773	19.899.728.831
315	5. Phải trả người lao động		11.741.448.404	1.720.293.188
316	6. Chi phí phải trả	16	463.425.560.890	259.424.402.258
317	7. Phải trả các bên liên quan	27	13.392.336.815	87.212.914.955
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	139.165.290.519	47.836.342.755
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>7.445.282.516.857</b>	<b>6.739.663.480.915</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	18	118.124.449.460	45.256.669.588
334	2. Vay dài hạn khác	19	7.324.946.230.241	6.692.791.841.949
336	3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		2.211.837.156	1.614.969.378
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.556.247.255.299</b>	<b>3.074.259.752.386</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.556.247.255.299</b>	<b>3.074.259.752.386</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp	20.1	3.726.252.370.000	1.996.272.380.000
412	2. Thặng dư vốn	20.1	1.504.156.231.287	773.354.590.000
414	3. Cổ phiếu quỹ	20.3	-	(880.022.503.713)
418	2. Quỹ dự phòng tài chính	20.1	1.000.000.000	-
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	2.324.838.654.012	1.184.655.286.099
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>16.959.952.777.041</b>	<b>10.302.925.752.710</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại:	Số cuối năm	Số đầu năm
- đô la Mỹ	182.606	49.434.086
- euro	4.852	-

  
Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Ngày 29 tháng 1 năm 2011

# Công ty Cổ phần Vincom

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

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	21.1	3.755.847.324.815	259.238.534.717
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	3.755.847.324.815	259.238.534.717
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	22	(859.548.756.396)	(61.028.998.563)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.896.298.568.419	198.209.536.154
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	804.389.940.941	974.244.818.448
22	7. Chi phí tài chính	23	(554.788.130.642)	(188.879.338.438)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(413.906.767.020)	(176.812.654.291)
24	8. Chi phí bán hàng		(27.256.000.042)	(7.328.727.494)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(146.130.174.892)	(72.816.605.618)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.972.514.203.784	903.429.683.052
31	11. Thu nhập khác	24	77.695.587.486	1.687.773.610
32	12. Chi phí khác	24	(68.658.657.415)	(1.428.450.375)
40	13. Lợi nhuận khác		9.036.930.071	259.323.235

# Công ty Cổ phần Vincom

B02-DN

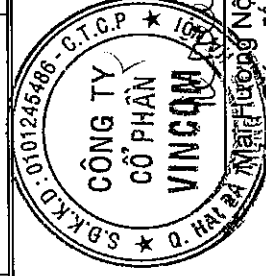
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.981.551.133.855	903.689.006.287
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(655.791.168.014)	(56.321.090.199)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	15.170.642.072	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.340.930.607.913	847.367.916.088



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

# Công ty Cổ phần Vincom

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		2.981.551.133.855	903.689.006.287
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	7,8,11	50.176.944.744	17.606.996.204
03	Dự phòng	12.1	(1.002.354.789)	299.160.000
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	21.2, 23	90.430.447.528	1.394.587.500
05	Lãi/lỗ thanh lý tài sản cố định		(1.778.361.632)	159.632.319
05	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	21.2	(383.916.267.772)	(129.020.944.036)
05	Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	21.2	(375.993.315.433)	(817.752.734.812)
06	Chi phí lãi vay	23	413.906.767.020	176.812.654.291
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.773.374.993.521	153.188.357.753
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(2.151.079.188.922)	93.441.220.794
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(8.346.018.892)	10.286.622.717
11	Tăng các khoản phải trả		334.868.376.054	20.739.011.192
12	Tăng chi phí trả trước		(13.092.543.331)	(89.882.866.038)
13	Chi phí lãi vay đã trả		(567.766.309.939)	(496.163.968.928)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(67.886.729.411)	(46.341.447.540)
15	Tiền thu (chi) khác cho hoạt động kinh doanh	26.2	3.987.620.546	(1.781.889.174)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		304.060.199.626	(356.514.959.224)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.528.843.579.773)	(760.242.478.729)
22	Tiền thu do nhượng bán tài sản cố định và thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác		66.029.120.776	206.689.826
23	Tiền cho vay các bên có liên quan và cho vay khác		(2.396.662.079.896)	(756.450.000.000)
24	Tiền thu từ cho vay các bên có liên quan và cho vay khác		2.472.941.601.381	822.173.470.000
25	Tiền chi đầu tư vào các công ty khác		(944.295.099.679)	(534.864.175.607)
26	Tiền chi đầu tư vào công ty con		(1.121.294.000.000)	(1.679.721.432.000)
22	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty khác		441.282.332.777	426.500.000.000
28	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		263.930.854.046	77.468.005.552
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.746.910.850.368)	(2.404.929.920.958)

# Công ty Cổ phần Vincom

B03-DN

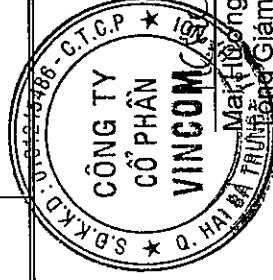
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước	
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông Tiền chi mua cổ phiếu quỹ Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay Trả nợ vay Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		402.875.184.500	796.440.820.000 (10.695.069.390)	
33			-	3.691.397.254.449 (622.000.000.000)	
34			2.743.366.375.559 (1.102.969.772.777)		
35					(54.595.630.500)
37					
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.043.271.787.282	3.800.547.374.559	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(399.578.863.460)	1.039.102.494.377	
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		1.052.086.124.529	12.983.630.152	
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	652.507.261.069	1.052.086.124.529	



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

# Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 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 gần nhất, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 25, được cấp ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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.

### 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 Thủy 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, văn phòng cho thuê và các căn hộ cao cấp để bán. Công ty PFV 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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, tư vấn kinh 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 L2, tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom.

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 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 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, Việt Nam.

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 2010, 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 đăng ký kinh doanh số 3303070380 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, được cấp ngày 8 tháng 7 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 3.200 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, Việt Nam.

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 2010, Công ty nắm 51,98% 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 2010, 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 2010, Công ty nắm 64% 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 103022741 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 lần thứ 8 ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng Việt Nam lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51,95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

# Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 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 Bất động sản Xavinco (Công ty "Xavinco")*

Công ty Xavinco là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104644263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 5 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 60 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Xavinco 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 2010, Công ty nắm 57% quyền biểu quyết trong công ty con này.

*Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Hồ Tây (Công ty "Hồ Tây")*

Công ty Bất động sản Hồ Tây là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Hồ Tây là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, cấp thoát nước đô thị và cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 12.2.

### **Các sự kiện quan trọng trong năm**

#### *Thay đổi trong cơ cấu vốn*

Trong tháng 5 và tháng 6 năm 2010, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành là 160.262.298 cổ phiếu, trong đó:

- ▶ 119.974.724 cổ phiếu được phát hành qua hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 601 cổ phiếu cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, và
- ▶ 40.287.574 cổ phiếu mới được phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 202 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam.

Việc phát hành này đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom JSC ngày 12 tháng 3 năm 2010 và cũng đã được Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Công văn số 549/UBCK-GCN ngày 16 tháng 4 năm 2010.

Trong năm 2010, các trái chủ của trái phiếu chuyển đổi có mệnh giá là đô la Mỹ (được Công ty phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009) đã thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty. Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2010, tổng số trái phiếu với mệnh giá là 40.700.000 đô la Mỹ đã được chuyển đổi thành 12.735.701 cổ phiếu của Công ty.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông của Công ty cũng đã phê duyệt kế hoạch phát hành và niêm yết cổ phiếu phổ thông mới của Công ty trên thị trường chứng khoán Singapore. Số lượng cổ phiếu tối đa dự kiến phát hành trong đợt chào bán này là 93 triệu cổ phiếu phổ thông.



## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### *Hoạt động kinh doanh bất động sản*

Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng dự án Vincom Center, một công trình tổ hợp đa năng tại ngã tư Lê Thánh Tôn - Đồng Khởi, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Khu trung tâm thương mại được đưa vào hoạt động từ tháng 4 năm 2010 và một số diện tích văn phòng cũng như phần lớn diện tích căn hộ xây để bán cũng đã được bàn giao cho khách hàng vào quý IV năm 2010.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng bắt đầu việc xây dựng dự án Thành phố Hoàng Gia, một công trình tổ hợp đa năng tại đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh, việc xây dựng dự án tòa nhà văn phòng tại đường Nguyễn Công Trứ, thành phố Hồ Chí Minh cũng đã được hoàn thành. Việc chuyển nhượng tòa nhà này cũng đã được hoàn thành trong quý IV năm 2010.

#### *Tái cơ cấu các hoạt động kinh doanh khác của Tập đoàn*

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, các cổ đông của năm công ty, bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái"), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thiên An ("Công ty Thiên An"), Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mãn ("Công ty May Mãn"), Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt ("Công ty Ngọc Việt"), và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội ("Công ty IGS"), đã hoàn thành việc sáp nhập các công ty này. Việc sáp nhập được thực hiện với mục đích nhằm giảm bớt gánh nặng quản lý của ban lãnh đạo do các công ty này không hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn.

Theo thỏa thuận sáp nhập, tất cả các cổ đông của bốn công ty (Ngọc Việt, May Mãn, IGS, Thiên An) đồng ý hoán đổi cổ phần của họ trong bốn công ty này thành cổ phần mới của Công ty Sinh Thái. Đổi lại, Công ty Sinh Thái phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông của bốn công ty này để có được quyền sở hữu 100% bốn công ty còn lại. Tỷ lệ hoán đổi được xác định bởi các cổ đông là 1:1. Tất cả bốn công ty này sau đó đã được giải thể và tài sản và nợ phải trả của các công ty này được sáp nhập vào Công ty Sinh Thái tại ngày sáp nhập, là ngày 20 tháng 12 năm 2010.

Trước khi sáp nhập, Công ty nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, và nắm ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mãn và Công ty Sinh Thái. Sau khi sáp nhập, Công ty mất quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, mất ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mãn và đổi lại, Công ty đã tăng quyền biểu quyết trong Công ty Sinh Thái lên 44,98%.

#### *Kế hoạch chuyển nhượng hoạt động kinh doanh khác*

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, một công ty con hoạt động trong lĩnh vực môi giới chứng khoán. Việc bán công ty con này chưa được hoàn thành tại ngày lập các báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 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 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 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phát hành vào ngày 29 tháng 1 năm 2011.

### 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 tác động 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*

Vào 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 của Công ty trong tương lai.

### 2.3 Hình thức số kế toán áp dụng

Hình thức số 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 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ ghi số kế toán**

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

**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 các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho các năm trước 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 2010, Công ty đã thay đổi chính sách kế toán về việc xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá áp dụng theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10"), thay vì theo hướng dẫn tại Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") như được áp dụng trong năm tài chính trước.

Khác biệt giữa VAS 10 và Thông tư 201 được trình bày dưới đây:

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Xử lý kế toán theo VAS 10</i>	<i>Xử lý kế toán theo Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ là tài sản và nợ phải trả ngắn hạn có góc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có góc ngoại tệ cuối năm được 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 cuối năm được phân 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 dài hạn có góc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có góc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh	- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có góc 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 phân ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong 5 năm tiếp theo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

##### 3.1.1 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái (tiếp theo)

Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán này đối với các báo cáo tài chính cho các năm tài chính trước đây của Công ty là không trọng yếu và do đó, Ban Giám đốc nhận thấy không cần thiết phải điều chỉnh hồi tố các báo cáo tài chính của các năm trước do thay đổi này.

#### 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

##### Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

##### Hàng tồn kho khác

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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 đến bù, giải phóng mặt bằng lô đất tại số 191, phố Bà Triệu, và hiện đang được sử dụng để xây dựng toa 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.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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.

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Như được trình bày tại Thuyết minh 3.1.1, Công ty đã thay đổi chính sách kế toán về việc xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá áp dụng theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10"), thay vì theo hướng dẫn tại Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") như được áp dụng trong năm tài chính trước.

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

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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 chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

*Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế hiện hành*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 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*

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 hoãn 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.

# Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 4. TIỀN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Tiền mặt	455.861.493	196.555.481
Tiền gửi ngân hàng	34.526.399.576	62.780.569.048
Các khoản tương đương tiền	617.525.000.000	989.109.000.000
	<b>652.507.261.069</b>	<b>1.052.086.124.529</b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tuần đến 1 tháng với lãi suất là 14%/năm đối với đồng Việt Nam (năm 2009: 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

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết	83.000.000.000	-
Lãi phải thu từ tiền gửi	48.399.498.785	5.053.039.000
Các khoản phải thu khác	13.117.958.902	216.214.688
	<b>144.517.457.687</b>	<b>5.269.253.688</b>

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

## 6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Thép xây dựng cho Dự án Eden	-	455.188.487
Nguyên liệu khác	72.954.047	13.633.032.545
Công cụ dụng cụ	191.762.590	231.557.798
Cần hộ mua để bán	163.920.553.321	-
Quyền sử dụng đất mua để bán	38.808.260.000	-
Cần hộ xây để bán	9.663.926.633	-
	<b>212.657.456.591</b>	<b>14.319.778.830</b>

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Số dư đầu năm	Tăng trong năm	Trong đó:	Mua mới	Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	Tăng khác	Giảm trong kỳ	Trong đó:	Thanh lý, nhượng bán	Giảm khác	Số dư cuối năm	Giá trị hao mòn:	Số dư đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Trong đó:	Thanh lý, nhượng bán	Giảm khác	Số dư cuối năm	Giá trị còn lại:	Số dư đầu năm	Số dư cuối năm		
Nhà cửa, vật kiến trúc	5.494.000.000	2.163.340.009	44.949.325.899	1.219.790.570	83.308.766.271	-	-	-	(5.494.000.000)	-	47.112.665.908	408.590.018	612.058.036	3.058.311.458	1.640.775.984	4.315.589.933	4.722.142.736	10.058.380.723	8.678.725.706	17.799.232.083	5.085.409.982	1.551.281.973	43.953.645.458	82.223.523.172
Phương tiện vận tải	9.965.255.980	4.049.794.125	-	3.485.250.000	-	564.544.125	(23.718.182)	(23.718.182)	(23.718.182)	-	13.991.331.923	408.590.018	612.058.036	3.058.311.458	1.640.775.984	4.315.589.933	4.722.142.736	10.058.380.723	8.678.725.706	17.799.232.083	5.085.409.982	1.551.281.973	43.953.645.458	82.223.523.172
Thiết bị	19.277.319.835	7.682.166.121	986.457.143	6.695.708.978	11.400.749.548	564.544.125	(644.468.970)	(6.162.187.152)	(5.924.845)	(564.544.125)	26.315.016.986	408.590.018	612.058.036	3.058.311.458	1.640.775.984	4.315.589.933	4.722.142.736	10.058.380.723	8.678.725.706	17.799.232.083	5.085.409.982	1.551.281.973	43.953.645.458	82.223.523.172
quản lý	36.899.915.824	139.990.052.416	128.024.758.743	11.400.749.548	11.400.749.548	564.544.125	(644.468.970)	(6.162.187.152)	(5.924.845)	(564.544.125)	26.315.016.986	408.590.018	612.058.036	3.058.311.458	1.640.775.984	4.315.589.933	4.722.142.736	10.058.380.723	8.678.725.706	17.799.232.083	5.085.409.982	1.551.281.973	43.953.645.458	82.223.523.172
Tổng cộng	36.899.915.824	139.990.052.416	128.024.758.743	11.400.749.548	11.400.749.548	564.544.125	(644.468.970)	(6.162.187.152)	(5.924.845)	(564.544.125)	26.315.016.986	408.590.018	612.058.036	3.058.311.458	1.640.775.984	4.315.589.933	4.722.142.736	10.058.380.723	8.678.725.706	17.799.232.083	5.085.409.982	1.551.281.973	43.953.645.458	82.223.523.172
	36.899.915.824	139.990.052.416	128.024.758.743	11.400.749.548	11.400.749.548	564.544.125	(644.468.970)	(6.162.187.152)	(5.924.845)	(564.544.125)	26.315.016.986	408.590.018	612.058.036	3.058.311.458	1.640.775.984	4.315.589.933	4.722.142.736	10.058.380.723	8.678.725.706	17.799.232.083	5.085.409.982	1.551.281.973	43.953.645.458	82.223.523.172
	36.899.915.824	139.990.052.416	128.024.758.743	11.400.749.548	11.400.749.548	564.544.125	(644.468.970)	(6.162.187.152)	(5.924.845)	(564.544.125)	26.315.016.986	408.590.018	612.058.036	3.058.311.458	1.640.775.984	4.315.589.933	4.722.142.736	10.058.380.723	8.678.725.706	17.799.232.083	5.085.409.982	1.551.281.973	43.953.645.458	82.223.523.172

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính VNĐ	Quyền sử dụng đất VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư đầu năm	1.645.908.597	92.941.362.572	94.587.271.169
Tăng trong năm	4.017.151.192	-	4.017.151.192
Trong đó:			
Mua mới	3.292.702.620	-	3.292.702.620
Tặng khác	724.448.572	-	724.448.572
Giảm trong năm	-	(92.941.362.572)	(92.941.362.572)
Trong đó:			
Thanh lý, nhượng bán	-	(54.133.102.572)	(54.133.102.572)
Phân loại sang hàng tồn kho (Thuyết minh số 6)	-	(38.808.260.000)	(38.808.260.000)
Số dư cuối năm	5.663.059.789	-	5.663.059.789

**Giá trị hao mòn:**

Số dư đầu năm	1.228.600.864	-	1.228.600.864
Tăng trong năm	1.013.369.059	-	1.013.369.059
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	2.241.969.923	-	2.241.969.923

**Giá trị còn lại:**

Số dư đầu năm	417.307.733	92.941.362.572	93.358.670.305
Số dư cuối năm	3.421.089.866	-	3.421.089.866

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

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Chi phí cho Dự án Vincom Center	-	2.594.929.932.440
Chi phí cho Dự án Eden A	1.454.877.216.448	233.381.060.387
Chi phí khác	2.535.852.052	2.492.952.052
	<b>1.457.413.068.500</b>	<b>2.830.803.944.879</b>

Chi phí cho Dự án Vincom Center 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, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom tọa lạc tại khu đất bao bọc bởi 3 đường Lý Tự Trọng, Đồng Khởi và Lê Thánh Tôn và phần ngầm của công viên Chi Lăng. Dự án này đã được hoàn thành trong năm 2010.

Chi phí cho Dự án Eden A là các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và các chi phí khác liên quan đến Dự án Eden A tọa lạc trên khu đất cạnh Dự án Vincom Center.

**10. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 516.250.126.123 đồng Việt Nam (2009: 286.946.394.019 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 13,72%/năm (2009: 11,95%/năm) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất		Nhà cửa	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
	VND	VND			
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư đầu năm	39.637.792.343	173.866.859.546	84.938.989.640	298.443.641.529	
Tăng trong kỳ	1.079.395.898.903	1.875.134.040.152	213.169.619.786	3.167.699.558.841	
<i>Trong đó:</i>					
Mua mới	-	-	4.382.411.038	4.382.411.038	
Đầu tư XD/CB hoàn thành	1.079.395.898.903	1.875.134.040.152	208.787.208.748	3.163.317.147.803	
Giảm trong kỳ	-	-	(480.419.066)	(480.419.066)	
Số dư cuối năm	1.119.033.691.246	2.049.000.899.698	297.628.190.360	3.465.662.781.304	
<b>Giá trị hao mòn:</b>					
Số dư đầu năm	4.976.948.593	19.342.591.851	42.493.159.400	66.812.699.844	
Tăng trong năm	8.301.904.262	16.678.227.426	15.504.718.291	40.484.849.979	
Giảm trong năm	-	-	-	-	
Số dư cuối năm	13.278.852.855	36.020.819.277	57.997.877.691	107.297.549.823	
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư đầu năm	34.660.843.750	154.524.267.695	42.445.830.240	231.630.941.685	
Số dư cuối năm	1.105.754.838.391	2.012.980.080.421	239.630.312.669	3.358.365.231.481	

Bất động sản đầu tư tăng trong năm bao gồm chi phí xây dựng trung tâm thương mại và văn phòng của tòa nhà Vincom Center. Tòa nhà này được hoàn thành và đưa vào sử dụng trong năm 2010.

Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập như sau:

- ▶ Tòa nhà Vincom City Tower (bao gồm khu văn phòng và trung tâm thương mại): USD112.600.000;
- ▶ Tòa nhà Vincom Center (bao gồm khu văn phòng và trung tâm thương mại): USD546.663.701.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 19, tài sản hình thành từ Dự án Vincom Center được sử dụng để thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

**12.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản cho vay các bên liên quan	372.410.000.000	516.110.000.000
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	600.000.000.000	1.050.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	32.369.112.000	32.369.112.000
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.004.779.112.000</b>	<b>1.598.479.112.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(9.632.952.000)	(12.026.232.000)
	<b>995.146.160.000</b>	<b>1.586.452.880.000</b>

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

#### 12.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

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 27.

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực với số tiền là 300 tỷ đồng Việt Nam (lãi suất là 11,5%/năm) và tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam ("PVFC") với số tiền là 300 tỷ đồng Việt Nam (lãi suất 10,49%/năm).

Khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu bao gồm khoản đầu tư mua cổ phiếu niêm yết của Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí ("DPM"). 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 2010.

#### 12.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đầu tư vào công ty con	12.2.1	3.482.601.370.797	1.855.467.370.797
Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát	12.2.2	1.604.655.848.000	668.315.026.875
Đầu tư dài hạn khác	12.2.3	1.162.871.334.878	662.951.856.363
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>6.250.128.553.675</b>	<b>3.186.734.254.035</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(1.362.527.211)	-
		<b>6.248.766.026.464</b>	<b>3.186.734.254.035</b>

#### 12.2.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VNĐ	Quyền biểu quyết	VNĐ	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	550.400.346.275	74,41%	550.400.346.275	74,41%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	226.500.000.000	75%	226.500.000.000	75%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	1.250.000.000.000	51,98%	604.050.000.000	51%
Công ty TNHH Bất động sản Viettronics	43.050.000.000	64%	10.010.000.000	64%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	255.000.000.000	51%	72.078.100.000	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	917.406.568.618	51,95%	221.386.568.618	44,15%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	171.042.355.904	90%	171.042.355.904	49%
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	34.202.100.000	57%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	35.000.000.000	70%	-	-
	<b>3.482.601.370.797</b>		<b>1.855.467.370.797</b>	

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

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

#### 12.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

##### 12.2.2 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	
		VND	Quyền biểu quyết	VND	Quyền biểu quyết
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	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	ii	-	-	60.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	iii	-	-	70.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Ngọc Việt	iii	-	-	154.745.448.000	35.8%
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại Thương	iv	9.000.000.000	30%	9.000.000.000	30%
Công ty Cổ phần PCM	v	-	-	11.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí Dịch vụ Vincharm	vi	-	-	6.750.000.000	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	vii	-	-	192.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	viii	1.029.245.448.000	44,98%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	ix	480.000.000.000	24%	-	-
	x	<u>17.500.000.000</u>	<u>35%</u>		
		<u>1.604.655.848.000</u>		<u>668.315.026.875</u>	

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

Công ty Cổ phần 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 năm 2010 quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam có quyền sử dụng một khu đất với diện tích 2.146 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 180-192 đường Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1 với thời hạn sử dụng là 49 năm (đến ngày 14 tháng 11 năm 2057) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00533 cấp ngày 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. Dự án này đã được hoàn thành trong năm 2010 và Công ty đã ghi nhận một khoản lãi 363.917.267.772 đồng Việt Nam từ việc thanh lý khoản đầu tư này.

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

#### 12.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

###### (ii) Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An ("Vinpearl Hội An")

Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí 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.

Vào ngày 17 tháng 9 năm 2010, Công ty đã thanh lý toàn bộ 20% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này với tổng giá phí thu được là 72 tỷ đồng Việt Nam.

###### (iii) Công ty Cổ phần Ngọc Việt (Công ty "Ngọc Việt")

Công ty Cổ phần Ngọc Việt (tên trước đây là "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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 35,8% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Ngọc Việt. Trong năm, Công ty trực tiếp và gián tiếp mua thêm 44,2% quyền biểu quyết trong Ngọc Việt và chuyển công ty này thành công ty con. Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, Công ty Ngọc Việt được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, một công ty liên kết của Công ty.

###### (iv) Công ty Cổ phần Bé tông Ngoại thương (Công ty "Bê tông Ngoại thương")

Công ty Cổ phần Bé 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 2010.

###### (v) Công ty Cổ phần PCM (Công ty "PCM")

Công ty Cổ phần PCM (tên trước đây là "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 6 tháng 9 năm 2010, Công ty đã chuyển nhượng 20% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này với giá phí thu được là 11 tỷ đồng Việt Nam.



## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

#### 12.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

###### (vi) 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.

Ngày 26 tháng 7 năm 2010, Công ty đã chuyển nhượng 30% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này cho một cá nhân với giá phí thu được là 6,75 tỷ đồng Việt Nam.

###### (vii) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Phát triển 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, thành phố Hà Nội.

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Công ty đã thanh lý toàn bộ 40% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này cho một cá nhân với tổng số tiền thu được là 200 tỷ đồng Việt Nam.

###### (viii) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (Công ty "Sinh Thái")

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0900222333 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hưng Yên cấp ngày 31 tháng 3 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 7 ngày 20 tháng 12 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 4.410 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là doanh bất động sản và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty có trụ sở chính tại K6+200 Quốc lộ 39A xã Yên Mỹ, huyện Yên Hòa, tỉnh Hưng Yên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm giữ 44,98% quyền biểu quyết trong công ty này.

###### (ix) Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 9 năm 2010 với vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty này là doanh bất động sản và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty có trụ sở chính tại 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm giữ 24% quyền biểu quyết trong công ty này.

###### (x) Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long")

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thăng Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104782591 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản bao gồm cho thuê văn phòng, trung tâm mua bán và cung cấp dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm giữ 35% quyền biểu quyết trong công ty này.

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

#### 12.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

##### 12.2.3 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên	12.400.000.000	12.400.000.000
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	5.320.856.363
Tạm ứng đầu tư cho dự án NguyễnTrái	-	17.500.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện tử Đổng Đa	26.460.980.000	25.230.000.000
Ứng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	270.960.000.000	260.000.000.000
Ứng vốn cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	349.444.654.054	288.500.000.000
Các khoản cho vay khác	444.284.844.461	-
Trái phiếu	-	1.000.000
	<b>1.162.871.334.878</b>	<b>662.951.856.363</b>

Đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 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 Đổng 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 270,96 tỷ đồng Việt Nam và 349,4 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 từ 16 tháng năm 2009 đến 16 tháng 12 năm 2011.

Các khoản cho vay khác bao gồm khoản cho vay cho Công ty Điện tử Hà Nội, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thái Kiều, Công ty Cổ phần Mai Sơn, và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kết nối Toàn Cầu. Các khoản cho vay này có lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm và có thể điều chỉnh dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Khoản vay cho Công ty TNHH Thái Kiều được bảo đảm bằng 30% vốn điều lệ thuộc sở hữu của ông Thái Phi Diệp ở Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế theo hợp đồng cầm cố số 2010/HDCC ngày 8 tháng 2 năm 2010 và Phụ lục ngày 12 tháng 5 năm 2010, và Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số 01/2008 và 01-2/2008, và 100% vốn điều lệ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế tại Công ty TNHH Thái Kiều theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số 01/GCN.

Khoản vay cho Công ty Trách nhiệm Kết nối Toàn Cầu được bảo đảm bởi ít nhất 49% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu, tương đương với 13.688.036.077 đồng Việt Nam. Những tài sản thế chấp này được bảo đảm bởi bà Trần Thị Hoài Anh theo thỏa thuận ký kết giữa ba (3) bên vào ngày 20 tháng 12 năm 2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

**12.2.3 Đầu tư dài hạn khác** (tiếp theo)

Các khoản vay cho Công ty Cổ phần Mai Sơn được đảm bảo bằng 2 triệu cổ phiếu Công ty Mai Sơn thuộc sở hữu của ông Trịnh Xuân Vỹ và bà Phạm Thị Mai Sơn theo hợp đồng cầm cố số 01CC/MS-HD ngày 11 tháng 12 năm 2009.

Khoản vay cho Công Điện tử Hà Nội là khoản vay không đảm bảo.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phí phát hành trái phiếu	111.322.559.376	131.839.310.521
Chi phí thuế đất trả trước	5.945.115.167	6.088.083.863
Chi phí hoa hồng đối với các hợp đồng thuê hoạt động	13.302.773.233	-
Công cụ, dụng cụ	3.235.388.219	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.696.094.490	5.621.199.957
	<b>139.501.930.485</b>	<b>143.548.594.341</b>

**14. VAY NGẮN HẠN**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Các khoản vay ngắn hạn	165.055.724.456	-
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 19)	171.754.090.034	-
	<b>336.809.814.490</b>	-

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau

Bên vay	Số dư cuối kỳ VNĐ	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	127.055.724.456	11 tháng	Ngày 22 tháng 3 năm 2011	3% đến 11,5%	Không có
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phòng	31.000.000.000	3 tháng	Ngày 19 tháng 1 năm 2011	11,5%	Không có
Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài	7.000.000.000	3 tháng	Ngày 28 tháng 2 năm 2011	13,5%	Không có
	<b>165.055.724.456</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	306.016.340.693	839.702.643
Thuế thu nhập cá nhân	525.824.412	195.935.430
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.1)	603.696.539.019	15.792.100.416
Thuế khác	117.820.649	3.071.990.342
	<b>910.356.524.773</b>	<b>19.899.728.831</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	334.411.341.691	223.780.545.952
Trích trước giá vốn của bất động sản đã chuyển nhượng	125.211.442.199	
Các khoản chi phí phải trả khác	3.802.777.000	35.643.856.306
	<b>463.425.560.890</b>	<b>259.424.402.258</b>

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGÂN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 18)	26.857.741.555	31.292.400.538
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh 18)	13.152.401.660	14.333.842.052
Phải trả cho hoạt động đầu tư	90.000.000.000	-
Bảo hiểm xã hội phải nộp	41.660.804	516.334.165
Các khoản phải trả, phải nợ ngân hạn khác	9.113.486.500	1.693.766.000
	<b>139.165.290.519</b>	<b>47.836.342.755</b>

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

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước	28.407.969.180	40.823.019.930
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 17)	(26.857.741.555)	(31.292.400.538)
	1.550.227.625	9.530.619.392
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	129.726.623.495	50.059.892.248
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 17)	(13.152.401.660)	(14.333.842.052)
	116.574.221.835	35.726.050.196
	<b>118.124.449.460</b>	<b>45.256.669.588</b>

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. VAY DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng	1.374.032.720.275	898.691.841.949
Trái phiếu phát hành	6.122.667.600.000	5.794.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.496.700.320.275</b>	<b>6.692.791.841.949</b>

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	171.754.090.034	-
Nợ dài hạn	7.324.946.230.241	6.692.791.841.949

#### Trái phiếu dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có 5 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 2010 đến ngày 6 tháng 5 năm 2011: 15,4%);
- 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%. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng (i) quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất của Tòa nhà Vincom City Towers (Tòa tháp B) tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội; (ii) 2.800.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cá nhân liên quan; (iii) 12.700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl ("VPL") thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Vingroup"), một công ty cùng chủ sở hữu với Công ty và 4.300.000 cổ phiếu VPL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, một công ty liên kết của Công ty;
- Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 11 tháng 5 năm 2010 với thời hạn 3 năm. Mức lãi suất ban đầu là 16%/năm (từ ngày 11 tháng 5 năm 2010 đến ngày 11 tháng 5 năm 2010). Mức lãi suất sẽ được xác định lại 6 tháng một lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hà Nội + 5,5%. Trái phiếu đã giao dịch được giữ tại tài khoản mở ở Vietinbank – chi nhánh Hà Nội và đã được giải ngân dựa trên đề nghị giải ngân của Vincom. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - văn Phòng- hầm gửi xe tại tư giác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010;
- 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 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;

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

#### *Trái phiếu 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.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, các trái chủ đã chuyển đổi một phần trái phiếu với tổng mệnh giá là 40.700.000 đô la Mỹ thành 12.735.701 cổ phần phổ thông của Công ty. Số dư gốc của trái phiếu chuyển đổi tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 59.300.000 đô la Mỹ (ngày 31 tháng 12 năm 2009: 100.000.000 Đô la Mỹ) với giá chuyển đổi là 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

**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 VND	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	1.374.032.720.275	72 tháng từ ngày bắt đầu vay	23 tháng 1 năm 2015	Lãi suất tham khảo + 4,5%, và không vượt quá lãi suất cho vay	▶ 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.
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả	(171.754.090.034)			theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và BIDV	▶ 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.
	<b>1.202.278</b>				
	<b>.630.241</b>				

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 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 20.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi cổ tức có thể chuyển đổi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	372.625.237	199.627.238
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	372.625.237	199.627.238
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	372.625.237	199.627.238
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	372.625.237	179.725.153
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	372.625.237	179.725.153
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

#### 20.3 Cổ phiếu quỹ

##### Tái phát hành cổ phiếu quỹ

Trong năm 2010, Công ty đã tái phát hành toàn bộ số cổ phiếu quỹ với tổng giá trị 880.022.503.713 đồng Việt Nam để đầu tư vào hai công ty con là Công ty Cổ phần Thành phố Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An (công ty con này sau đó được sáp nhập vào công ty liên kết là Cổ phần Đầu tư Phát triển Sinh Thái như được trình bày tại Thuyết minh số 1). Phần thặng dư vốn cổ phần tăng thêm do chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá gốc là 94.016.151.287 đồng Việt Nam.

*Cổ phiếu của Công ty do công ty con, công ty liên kết và các công ty nhận vốn đầu tư khác nắm giữ*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010:

- ▶ Công ty Cổ phần Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đang nắm giữ 14.062.170 cổ phiếu của Công ty với giá trị ghi số là 720.199.415.988 đồng Việt Nam.
- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, công ty liên kết, đang nắm giữ 24.606.242 cổ phiếu của Công ty với giá trị ghi số là 931.258.136.061 đồng Việt Nam.
- ▶ Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, công ty liên kết, đang nắm giữ 4.316.910 cổ phiếu Vincom với giá trị ghi số là 210.941.597.681 đồng Việt Nam.

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

<b>21.</b>	<b>DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>		
<b>21.1</b>	<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.755.847.324.815</b>	<b>259.238.534.717</b>
	<i>Trong đó:</i>		
	<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ đi kèm</i>	<i>627.763.224.963</i>	<i>259.238.534.717</i>
	<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>3.128.084.099.852</i>	-
	<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
	Chiết khấu thương mại	-	-
	Giảm trừ doanh thu	-	-
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>3.755.847.324.815</u></b>	<b><u>259.238.534.717</u></b>
	<i>Trong đó:</i>		
	<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ đi kèm</i>	<i>627.763.224.963</i>	<i>259.238.534.717</i>
	<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>3.128.084.099.852</i>	-
	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong năm 2010 bao gồm doanh thu bán sỉ một phần khu căn hộ và khu văn phòng tại tòa nhà Vincom Center cho một khách hàng tổ chức với tổng giá trị là 2.295.296.968.395 đồng Việt Nam. Số dự phải thu từ khách hàng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 1.917.153.315.671 đồng Việt Nam.		
<b>21.2</b>	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
	Lãi tiền gửi	99.608.808.095	6.538.153.560
	Lãi từ các khoản cho vay	214.053.369.084	116.307.599.500
	Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	38.250.676.607	27.327.055.564
	Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.677.689.602	-
	Thu nhập từ hoạt động đầu tư	62.331.138.254	694.906.981.752
	Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần	20.000.000.000	128.563.101.275
	Thu nhập từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư	363.917.267.772	-
	Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	4.547.232.000	-
	Thu nhập tài chính khác	<u>3.759.527</u>	<u>601.926.797</u>
		<b><u>804.389.940.941</u></b>	<b><u>974.244.818.448</u></b>
	Thu nhập từ hoạt động đầu tư chủ yếu bao gồm lãi cổ tức đợt hai với số tiền là 59.528.000.000 đồng Việt Nam nhận được từ công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV.		
<b>22.</b>	<b>GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
	Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư	169.400.002.429	61.028.998.563
	Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	<u>690.148.753.967</u>	-
		<b><u>859.548.756.396</u></b>	<b><u>61.028.998.563</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí lãi vay	413.906.767.020	176.812.654.291
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	92.108.137.130	247.484.102
Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện	9.158.024.505	1.394.587.500
Dự phòng giảm giá chứng khoán	3.516.479.211	299.160.000
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm	34.275.408.919	10.020.714.136
Lỗ phát sinh từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	1.780.839.777	-
Chi phí tài chính khác	42.474.080	104.738.409
	<b>554.788.130.642</b>	<b>188.879.338.438</b>

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
<b>Thu nhập khác</b>	<b>77.695.587.486</b>	<b>1.687.773.610</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	66.029.120.775	1.229.656.248
Doanh thu từ thanh lý tài sản	7.381.353.119	206.689.826
Thu nhập khác	4.285.113.592	251.427.536
<b>Chi phí khác</b>	<b>68.658.657.415</b>	<b>1.428.450.375</b>
Chi phí thanh lý tài sản và công cụ dụng cụ	64.250.759.143	-
Chi phí thanh lý trung tâm trò chơi	-	366.322.145
Nộp phạt vi phạm hợp đồng	653.769.558	627.804.450
Chi phí khác	3.754.128.714	434.323.780
	<b>9.036.930.071</b>	<b>259.323.235</b>

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

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí nhân công	83.025.500.552	34.329.870.196
Chi phí khấu hao tài sản cố định	50.176.944.744	17.180.916.648
Chi phí dịch vụ mua ngoài	108.740.799.380	89.663.544.831
Chi phí khác	1.345.848.461.048	188.879.338.438
	<b>1.587.791.705.724</b>	<b>330.053.670.113</b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	664.610.739.203	56.321.090.199
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa kỳ trước	(8.819.571.189)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(15.170.642.072)	-
	<b>640.620.525.942</b>	<b>56.321.090.199</b>

#### 26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>2.981.551.133.855</b>	<b>903.689.006.287</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>(323.108.177.042)</b>	<b>(674.910.379.765)</b>
Chi phí từ thiện	16.738.959.631	11.863.221.345
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bán	60.682.568.286	-
Các chi phí không được khấu trừ khác	35.718.701.067	8.052.175.898
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Thu nhập từ cổ tức	(436.248.406.026)	(694.906.981.752)
Khác	-	81.204.744
	<b>2.658.442.956.813</b>	<b>228.778.626.522</b>
<b>Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế</b>	<b>-</b>	<b>(3.494.265.707)</b>
Lỗ năm trước chuyển sang		<b>225.284.360.815</b>
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này</b>	<b>2.658.442.956.813</b>	<b>225.284.360.815</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>2.343.077.008.590</b>	<b>(52.340.194.710)</b>
Thu nhập chịu thuế suất 12.5%	-	(52.340.194.710)
Thu nhập chịu thuế suất 25%	2.343.077.008.590	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính từ các hoạt động khác</b>	<b>315.365.948.223</b>	<b>277.624.555.525</b>
Thu nhập chịu thuế suất 25%	315.365.948.223	277.624.555.525
	<b>664.610.739.203</b>	<b>56.321.090.199</b>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ này</b>	<b>15.792.100.416</b>	<b>5.812.457.752</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	(8.819.571.189)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(67.886.729.411)	(46.341.447.535)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	<b>603.696.539.019</b>	<b>15.792.100.416</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
- Trích trước giá vốn của căn hộ đã bán	15.170.642.072	-	-	-
	<b>15.170.642.072</b>	-		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần tính vào kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
- Trích trước giá vốn của căn hộ đã bán	-	-	- 15.170.642.072	-
			<b>15.170.642.072</b>	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan		Mối quan hệ		Đơn vị tính		Số dư đầu năm 2010		Số dư cuối năm 2010	
				VNĐ		VNĐ		VNĐ	
Bên liên quan		Bán hàng		7.407.711.278	(271.877.712)	(8.272.835.263)	771.877.712	-	637.170.953
Công ty CP chứng khoán Vincom (VSC)		Công ty con		-	-	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại PV		Công ty con		6.090.721.844	(1.624.527.000)	-	220.827.250	-	60.792.772.280 (530.986.824.418)
Công ty CPĐT và PTBDS Hải Phòng (Hai Phong Land)		Công ty con		-	-	-	-	-	(942.728.948)
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (HN South)		Công ty con		-	-	-	399.020.000.000	237.729.270	(59.386.270)
Công ty CP đầu tư và PT Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia (Royal)		Công ty con		515.600.272	-	-	645.950.000.000	2.058.375.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư VN		Cung chủ sở		-	-	-	-	528.838.992	(1.241.572.510)
Công ty CP Du lịch Việt Nam TP HCM		Công ty liên		106.227.338	(106.227.338)	-	147.993.754.679	614.459.201.326 (237.172.332.777)	-
Công ty Sinh Thái		Công ty liên		200.000.000.000	(10.000.000.000)	-	-	-	-
Công ty CPĐT và PT bất động sản Hồ Tây		Công ty con		-	-	-	35.000.000.000	-	-
Công ty TNHH bất động sản Viettronics		Công ty con		-	-	-	33.040.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng (Sai Dong)		Công ty con		-	-	-	182.921.900.000	574.347.000	(574.347.000)
Công ty BBS Ngọc-Việt		Công ty liên		-	-	-	30.000.000.000	8.469.902.000	-
Công ty CP Đầu tư TM & Phát triển Thiên An		Công ty con		-	-	-	558.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco		Công ty con		-	-	-	34.202.100.000	11.400.000.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay	Vay	Thanh toán gốc vay	Nhận gốc vay	Lãi phải thu	Lãi phải trả	Thanh toán lãi vay	Thu lãi vay
Công ty CP chứng khoán Vincom	Công ty con	10,000,000,000	-	(10,000,000,000)	183,333,400	-	-	(183,333,400)	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	70,000,000,000	-	-	1,388,333,300	-	-	-	-
Công ty CPĐT và PT BDS Hải Phòng	Công ty con	(34,000,000,000)	3,000,000,000	(40,000,000,000)	2,264,583,400	(795,097,100)	200,000,000	(17,723,750,100)	-
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	130,600,000,000	-	(69,655,345,946)	64,481,553,474	-	-	(59,044,654,054)	-
Công ty CP Dịch vụ và Phát triển Vincham	Công ty liên	200,000,000,000	-	(200,000,000,000)	3,941,944,400	-	-	(3,941,944,400)	-
Công ty CP Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên	35,000,000,000	-	(29,200,000,000)	30,674,236,000	-	-	-	-
Công ty CP đầu tư và PT Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia TP HCM	Công ty liên	-	-	-	1,893,997,555	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đông	Công ty con	(683,400,000,000)	556,344,275,544	-	-	(12,419,069,339)	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty con	(10,000,000,000)	10,000,000,000	-	-	-	(682,953,106)	682,953,106	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & TM Liên Kết Đầu tư Cầu kết	Công ty liên	-	-	(68,646,733,300)	-	-	-	-	-
Các thành viên chủ chốt của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		(330,000,000,000)	330,000,000,000	-	-	(2,839,375,000)	2,839,375,000	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. 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 2010, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 10%/năm đến 15%/năm.

Tại ngày 15 tháng 3 năm 2010, Công ty đã mua 480.000 cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An từ một bên liên quan.

Tại ngày 14 tháng 9 năm 2010, Công ty đã mua thêm 9,2% cổ phần trong Công ty Ngọc Việt từ một bên liên quan.

Trong năm, Công ty đã chuyển giao hai lô đất và công trình gắn liền trên đất tại Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho Công ty Cổ phần Vinpearl, công ty cùng chủ sở hữu với 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 2009: 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.

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>Số tiền VNĐ</i>
<b>Phải thu</b>			
Công ty CP Du lịch Việt Nam TP HCM	Công ty liên kết	Thu từ bán Dự án Nguyễn Công Trứ	379.177.656.071
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	Chi phí trả hộ Lãi vay	178.343.000 14.497.745.320
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết từ tháng 8 năm 2010	Thanh lý cổ phiếu Vincham	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Lãi vay	55.980.898.500 77.114.958.400
Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay	216.324.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	Phí hoa hồng	515.600.272
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	Công ty con	Cổ tức và phí quản lý Tiền điện	228.544.271.910 3.124.192
Phạm Khắc Phương	Thành viên hội đồng quản trị	Phải thu từ bán căn hộ	20.269.097.550
			<b>966.498.019.315</b>
<b>Phải trả</b>			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	Công ty con	Phải trả chi phí thuế trả quá	378.170.376
		Lãi vay	595.097.100
		Lãi vay	12.419.069.339
			<b>13.392.336.815</b>

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết các khoản cho vay và lãi suất với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi cho vay phải thu
		VNĐ	%/năm			VNĐ
<b>Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 12.1)</b>						
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	177.800.000.000	15,00%	1 tháng 3 năm 2011	21 triệu cổ phần tron Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của bà Phạm Thu Hương	74.979.472.300
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	35.000.000.000	11,50%	28 tháng 6 năm 2011	Không có	2.135.486.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	89.610.000.000	15,00%	19 tháng 2 năm 2011	Không có	55.980.898.500
		70.000.000.000	12,00%	31 tháng 1 năm 2011	Không có	1.388.333.300
		<b><u>372.410.000.000</u></b>				<b><u>134.484.190.200</u></b>
<b>Các khoản cho vay dài hạn (Thuyết minh 12.2.3)</b>						
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	349.444.654.054	11,00%	16 tháng 12 năm 2011	Không có	14.497.745.320
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	270.960.000.000	11,00%	16 tháng 12 năm 2011	Không có	216.324.100
		<b><u>620.404.654.054</u></b>				<b><u>14.714.069.420</u></b>

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Lương và thưởng	2.421.693.205	1.579.341.861
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	<b><u>2.421.693.205</u></b>	<b><u>1.579.341.861</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. 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 /	
		VND	VND	Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
1 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	3.200.000.000.000	1.663.500.000.000	52	1.250.000.000.000		413.500.000.000	
2 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	2.000.000.000.000	1.039.000.000.000	51,95	775.770.000.000		263.230.000.000	
3 Công ty TNHH Bất động sản Viettronics	300.000.000.000	192.000.000.000	64	43.050.000.000		148.950.000.000	
		<b>2.894.500.000.000</b>		<b>2.068.820.000.000</b>		<b>825.680.000.000</b>	

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

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 2010 ước tính là 927 tỷ đồng Việt Nam.

**Các cam kết khác**

**Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Điện tử Hà Nội**

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 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.

Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 21,4 tỷ đồng Việt Nam/năm để đi dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 5 năm và 6 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi đi dời và tái định cư.

**Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Viettronics Đống Đa**

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 9 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Viettronics Đống Đa ("VDD"), Công ty cam kết sẽ chi trả 138 tỷ đồng Việt Nam cho VDD tiền đền bù giải phóng mặt bằng để phát triển dự án bất động sản tại số 54, đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Tổng số tiền đền bù giải phóng mặt bằng cam kết phải trả VDD tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 108 tỷ đồng Việt Nam.

## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### Các cam kết khác (tiếp theo)

*Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam*

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 5 năm 2010 giữa ba (3) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội ("HASO") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco"), Vincom cam kết hỗ trợ HASO khoản tiền là 119,32 tỷ đồng với điều kiện tổng diện tích bán giao không nhỏ hơn 30.000 m2. Trong đó 55,29 tỷ đồng tiền hỗ trợ đền bù được Xavincos chi trả và được tính vào chi phí dự án và 64,03 tỷ đồng được coi là chi phí cơ hội mà Vincom và Vinaenco phải chi trả cho HASO để được quyền tham gia dự án.

*Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với ty Công ty Dệt may Hà Nội và Tổng Công ty Phong Phú*

Theo thỏa thuận đền bù được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Dệt may Hà Nội ("Hanosimex") vào ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ chi trả 770 tỷ đồng cho Hanosimex tiền hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án Eco City. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 403 tỷ đồng Việt Nam.

Theo thỏa thuận đền bù được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Phong Phú ("Phong Phú ") vào ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ chi trả 1.105 tỷ đồng cho Phong Phú tiền đền bù để giải phóng mặt bằng cho dự án Eco City. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 499 tỷ đồng. Công ty cũng cam kết cung cấp khoản hỗ trợ tín dụng cho Phong Phú với số tiền là 250 tỷ đồng, trong đó 200 tỷ đồng đã giải ngân tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2010.

*Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam*

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam ("Vinataba"), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long ("Vinataba Thăng Long"), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước ("Căn Nhà Mơ Ước"), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình ("An Bình"), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc đi dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi đi dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long"), một công ty mới được thành lập để để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

*Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Vận tải Hà Nội và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài*

Theo thỏa thuận đền bù kí ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Vận tải Hà Nội ("Hanoi Transesco") và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài ("DVT"), Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 88 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

*Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Ngân hàng Công thương Việt Nam*

Tại ngày 10 tháng 5 năm 2010, Công ty và Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank") ký thỏa thuận về việc chỉ định VietinBank là bên bảo lãnh phát hành cho khoản trái phiếu 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp Khách sạn - Văn phòng - Hàm gửi xe tại từ gác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Nếu Công ty không đáp ứng được yêu cầu trên thì Vincom phải chịu một khoản phạt bằng (=) số lượng trái phiếu thực tế phát hành nhân (x) 50% lãi suất của trái phiếu ở kỳ hiện tại và nhân (x) với số ngày quá hạn. Số ngày quá hạn được tính từ ngày phát hành đến lúc hoàn tất các thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho Đại lý quản lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và đại lý bảo lãnh phát hành.

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

Vào ngày 31 tháng 7 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); và
- (ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

**29. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

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

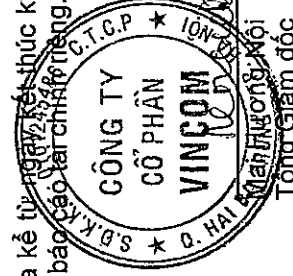
**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, 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.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 29 tháng 1 năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi 28.000.000 đô la Mỹ giá trị trái phiếu sang 8.761.662 cổ phiếu với giá thực hiện là 60.000 đồng/cổ phiếu.

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Ngày 29 tháng 1 năm 2011