

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV của Năm 2010

Của

Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 23
<u>Phu lục:</u>	24 - 26
Báo cáo tài chính tóm tắt (theo mẫu CBTT-03 Thông tư số 38/2007/TT-BTC)	

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thông tin liên lạc

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

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng Quý IV của Năm 2010.

Xác nhận của Ban Giám đốc

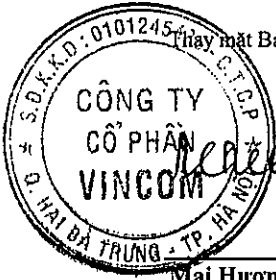
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

Chúng tôi, các thành viên của Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2010, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Ban Giám đốc

Mai Hương Nội - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/12/2010	01/01/2010
	100		5,584,386,239,168	3,790,007,812,364
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	652,507,261,069	1,052,086,124,529
Tiền	111		34,982,261,069	62,259,484,529
Các khoản tương đương tiền	112		617,525,000,000	989,826,640,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	995,146,160,000	1,586,452,880,000
Đầu tư ngắn hạn	121		1,004,779,112,000	1,598,479,112,000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(9,632,952,000)	(12,026,232,000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3,667,817,697,892	957,687,640,303
Phải thu khách hàng	131	V.3	2,477,570,000,487	5,106,207,407
Trả trước cho người bán	132	V.4	79,260,618,402	135,215,214,828
Phải thu từ các bên liên quan	133		966,535,624,045	812,096,964,380
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	V.5	144,479,852,957	5,269,253,688
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(28,398,000)	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	212,657,456,591	14,319,778,830
Hàng tồn kho	141		212,657,456,591	14,319,778,830
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		56,257,663,617	179,461,388,702
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		18,511,386,176	1,372,178,988
Thuế GTGT được khấu trừ	152		36,760,392,484	26,887,810,845
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	985,884,957	151,201,398,869
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11,375,566,537,875	6,512,917,940,346
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1,613,762,707,371	2,951,004,150,285
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	152,928,549,006	26,841,535,101
- Nguyên giá	222		170,727,781,088	36,899,915,824
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17,799,232,082)	(10,058,380,723)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3,421,089,866	93,358,670,305
- Nguyên giá	228		5,663,059,789	94,587,271,169
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2,241,969,923)	(1,228,600,864)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	1,457,413,068,499	2,830,803,944,879
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	3,358,365,231,483	231,630,941,685
- Nguyên giá	241		3,465,662,781,305	298,443,641,529
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(107,297,549,822)	(66,812,699,844)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		6,248,766,026,464	3,186,734,254,035

Đầu tư vào công ty con	251	V.12	3,482,601,370,797	1,634,080,802,179
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	1,604,655,848,000	907,201,595,493
Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	1,162,871,334,878	645,451,856,363
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		(1,362,527,211)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		154,672,572,557	143,548,594,341
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	139,501,930,485	143,548,594,341
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15,170,642,072	-
Tài sản dài hạn khác	268	V.16	-	-
Lợi thế thương mại	269	V.15	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		<u>16,959,952,777,043</u>	<u>10,302,925,752,710</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/12/2010	01/01/2010
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		9,403,705,521,866	7,228,666,000,331
I. Nợ ngắn hạn	310		1,958,423,005,009	489,002,519,416
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	336,809,814,490	-
Phải trả người bán	312		80,858,965,456	72,453,692,938
Người mua trả tiền trước	313		2,673,063,539	455,144,483
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	910,356,524,897	19,899,728,835
Phải trả người lao động	315		11,741,448,404	1,720,293,188
Chi phí phải trả	316	V.19	463,425,560,890	259,424,402,258
Phải trả các bên liên quan	317		13,392,336,815	87,212,914,958
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.20	139,165,290,519	47,836,342,755
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		7,445,282,516,857	6,739,663,480,915
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.21	118,124,449,460	45,256,669,588
Vay và nợ dài hạn	334	V.22	7,324,946,230,241	6,692,791,841,949
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		2,211,837,156	1,614,969,378
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7,556,247,255,177	3,074,259,752,379
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	7,556,247,255,177	3,074,259,752,379
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3,726,252,370,000	1,996,272,380,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1,504,156,231,287	773,354,590,000
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	(880,022,503,713)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		1,000,000,000	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2,324,838,653,890	1,184,655,286,092
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	490		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16,959,952,777,043	10,302,925,752,710

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/12/2010	01/01/2010
Tài sản thuê ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại	007		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Kế toán trưởng

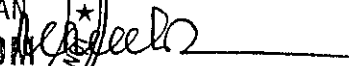


Nguyễn Thị Thu Hiền



Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2011

Tổng Giám đốc




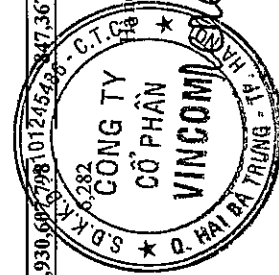
Mai Hương Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Năm 2010

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	12 tháng 2010	12 tháng 2009	Quý IV 2010	Quý IV 2009
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3,755,847,324,815	259,238,534,717	3,246,056,513,848	68,274,244,093
Các khoản giảm trừ	02	VI.1				
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	3,755,847,324,815	259,238,534,717	3,246,056,513,848	68,274,244,093
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	859,548,756,395	61,028,998,563	739,727,300,416	16,194,977,041
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2,896,298,568,420	198,209,536,154	2,506,329,213,432	52,079,267,052
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	804,389,940,941	974,244,818,448	444,761,230,123	59,101,137,122
Chi phí tài chính	22	VI.4	554,788,130,642	188,879,338,438	189,575,266,817	51,435,279,527
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		431,847,801,020	176,812,654,291	127,221,358,107	38,677,380,429
Chi phí bán hàng	24	VI.5	27,256,000,034	7,328,727,494	11,977,978,396	4,187,569,263
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	146,130,174,892	72,816,605,618	56,277,980,154	18,992,322,782
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,972,514,203,793	903,429,683,052	2,693,259,218,188	36,565,232,602
Thu nhập khác	31	VI.7	77,695,587,486	1,687,773,610	5,486,313,236	898,047,290
Chi phí khác	32	VI.8	68,658,657,415	1,428,450,375	161,344,066	335,846,246
Lợi nhuận khác	40		9,036,930,071	259,323,235	5,324,969,170	562,201,044
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45					
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2,981,551,133,864	903,689,006,287	2,698,584,187,358	37,127,433,646
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	655,791,168,138	56,321,090,199	601,926,059,718	17,057,384,129
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(15,170,642,072)		(15,170,642,072)	
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		2,340,930,607,798	847,367,916,088	2,111,828,769,712	20,070,049,517
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61					
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		2,340,930,607,798	847,367,916,088	2,111,828,769,712	20,070,049,517
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		6,282	416	5,667	101

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Hiền



Mai Hương Nội

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2010

Chỉ tiêu	Ghi chú	Đơn vị tính: VND	
		12 tháng 2010	12 tháng 2009
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		304,060,199,626	(356,514,959,224)
1. Lợi nhuận trước thuế		2,981,551,133,864	903,689,006,287
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	VII.3	50,176,944,744	17,606,996,204
Các khoản dự phòng		(1,002,354,789)	299,160,000
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		(1,778,361,632)	159,632,319
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		90,430,447,529	1,394,587,500
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	VII.4	(383,916,267,772)	(129,020,944,036)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết			
Chi phí lãi vay		413,906,767,020	176,812,654,291
Thu nhập lãi vay		(375,993,315,433)	(817,752,734,812)
Khấu hao lợi thế thương mại			
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLĐ		2,773,374,993,530	153,188,357,753
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2,151,079,188,922)	93,441,220,794
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(8,346,018,892)	10,286,622,717
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		334,868,376,054	20,739,011,192
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(13,092,543,331)	(89,882,866,038)
Tiền lãi vay đã trả		(567,766,309,939)	(496,163,968,928)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(67,886,729,411)	(46,341,447,540)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		3,987,620,537	(1,781,889,174)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(2,746,910,850,368)	(2,404,929,920,958)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1,528,843,579,773)	(760,242,478,729)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác		441,282,332,778	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VII.5	66,029,120,775	206,689,826
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2,396,662,079,896)	(756,450,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2,472,941,601,381	822,173,470,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1,121,294,000,000)	(4,320,856,363)
Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		(944,295,099,679)	(1,050,000,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			426,500,000,000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		263,930,854,046	77,468,005,552
Tiền chi cho các khoản đầu tư dài hạn khác			(1,160,264,751,244)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		2,043,271,787,281	3,800,547,374,559
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		402,875,184,500	796,440,820,000
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		2,743,366,375,559	3,691,397,254,449
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu,			(10,695,069,390)
Tiền chi trả nợ gốc vay		(1,102,969,772,778)	(622,000,000,000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			(54,595,630,500)
Góp vốn của các cổ đông thiểu số			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(399,578,863,460)	1,039,102,494,377
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1,052,086,124,529	12,983,630,152
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		652,507,261,069	1,052,086,124,529

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2011

Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV của Năm 2010

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Thông tin doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Vincom (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam) (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002, và các Giấy phép điều chỉnh sau:

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh</u>	<u>Ngày đăng ký thay đổi</u>
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 04 tháng 03 năm 2003
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 20 tháng 01 năm 2004
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 3	Ngày 29 tháng 10 năm 2004
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 4	Ngày 10 tháng 12 năm 2004
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 5	Ngày 07 tháng 02 năm 2005
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 6	Ngày 15 tháng 08 năm 2005
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 7	Ngày 24 tháng 02 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 8	Ngày 20 tháng 03 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 9	Ngày 03 tháng 04 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 10	Ngày 25 tháng 12 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 11	Ngày 15 tháng 02 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 12	Ngày 23 tháng 04 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 13	Ngày 22 tháng 06 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 14	Ngày 14 tháng 08 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 15	Ngày 09 tháng 04 năm 2008
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 16	Ngày 22 tháng 04 năm 2009
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 17	Ngày 02 tháng 10 năm 2009
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 18	Ngày 12 tháng 05 năm 2010
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 19	Ngày 19 tháng 07 năm 2010
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 20	Ngày 02 tháng 08 năm 2010
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 21	Ngày 10 tháng 08 năm 2010
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 22	Ngày 25 tháng 08 năm 2010
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 23	Ngày 09 tháng 12 năm 2010
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 24	Ngày 28 tháng 12 năm 2010
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 25	Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.599.279.120.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.643.329.490.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.669.614.480.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.672.743.640.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 21.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.682.131.130.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 22.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.686.824.880.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 23.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.709.667.790.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 24.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.726.252.370.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 25.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Tp Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh .

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

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

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

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

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

Công ty Royal city là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103038194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 6 năm 2009, sửa đổi lần 02 ngày 8 tháng 7 năm 2010. Vốn điều lệ của Công ty là 3.200.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Royal city là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi,.. Địa chỉ đăng ký của Công ty Royal city đặt tại số 74 đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 51.98% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

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

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

Công ty TNHH Bất động sản Viettronics

Công ty TNHH Bất động sản Viettronics là một công ty TNHH được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009. Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống,... Địa chỉ đăng ký của Công ty BĐS Vietronic đặt tại số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần phát triển đô thị Nam Hà Nội

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội, tên trước đây là Công ty Cổ phần BIDV-PP, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi ngày 26 tháng 6 năm 2009, BIDV-PP được đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 8 ngày 5 tháng 8 năm 2010 tăng vốn điều lệ từ 500 tỷ đồng Việt Nam lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Công ty nắm 51.95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần bất động sản Xavinco

Công ty Cổ phần bất động sản Xavincoi là một công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy phép số 0104644263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 05 năm 2010, vốn đăng ký là 60.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản và các loại dịch vụ có liên quan. Trụ sở đăng ký tại 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. Công ty Cổ phần Vincom nắm giữ 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 Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Hồ Tây là một công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy phép số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 08 năm 2010, vốn đăng ký là 50.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản và các loại dịch vụ có liên quan. Trụ sở đăng ký tại số nhà 69B, đường Thụy Khuê, Phường Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội. Công ty Cổ phần Vincom nắm giữ 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

...

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

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

2 . Đơn vị tiền tệ: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Chúng tôi, các thành viên của Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

4 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Tiền và tương đương tiền

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

2 . Các khoản phải thu

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

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

3 . Hàng tồn kho

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

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

4 . Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

5 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

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

Khi thanh lý hoặc bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

6 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

7 . Chi phí trả trước dài hạn

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

8 . Các khoản đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn không phải cho công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

9 . 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.

10 . Các nghiệp vụ ngoại tệ

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

11 . 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.

12 . Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

13 . Thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn 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 hoãn 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.

14 . Bên liên quan

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

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

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2010	01/01/2010
Tiền mặt tại quỹ	455,861,493	196,555,481
Tiền gửi ngân hàng	34,526,399,576	62,062,929,048
Các khoản tương đương tiền	617,525,000,000	989,826,640,000
Cộng	652,507,261,069	1,052,086,124,529

2 . Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2010	01/01/2010
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	32,369,112,000	32,369,112,000
Đầu tư ngắn hạn khác	972,410,000,000	1,566,110,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(9,632,952,000)	(12,026,232,000)
Cộng	995,146,160,000	1,586,452,880,000

3 . Phải thu của khách hàng

	31/12/2010	01/01/2010
Phải thu cho thuê văn phòng	1,786,958,806	911,323,441
Phải thu cho thuê siêu thị	3,156,330,718	3,290,023,819
Phải thu trông xe		103,216,000
Phải thu HCM	2,472,405,145,256	801,644,147
Phải thu khác	221,565,708	
Dự phòng phải thu khó đòi	(28,398,000)	
Cộng	2,477,541,602,487	5,106,207,407

4 . Trả trước cho người bán

	31/12/2010	01/01/2010
Trả trước cho người bán	79,260,618,402	135,215,214,828
Cộng	79,260,618,402	135,215,214,828

5 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác

Phải thu các khoản từ đầu tư dự án TTTM HCM		182,909,233
Phải thu khác	144,479,852,957	5,086,344,455
Dự phòng PT khó đòi		

		<u>144,479,852,957</u>	<u>5,269,253,688</u>		
6 . Hàng tồn kho		<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>		
Thép xây dựng cho Dự án Eden			402,375,680		
Nguyên liệu, vật liệu khác		72,954,047	217,368,308		
Công cụ dụng cụ		191,762,590	231,557,798		
Hàng hoá đang đi đường			13,415,664,237		
Hàng hoá tồn kho		212,392,739,954			
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang			52,812,807		
Cộng		<u>212,657,456,591</u>	<u>14,319,778,830</u>		
7 . Tài sản ngắn hạn khác		<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>		
Tạm ứng cho nhân viên		967,884,957	151,183,398,869		
Phải thu khác		18,000,000	18,000,000		
Cộng		<u>985,884,957</u>	<u>151,201,398,869</u>		
8 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình					
Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý+khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	5,494,000,000	2,163,340,028	9,965,255,980	19,277,319,816	36,899,915,824
Mua sắm mới	83,308,766,271	44,949,325,899	3,485,250,000	7,682,166,121	139,425,508,291
Thanh lý, điều chỉnh	(5,494,000,000)		540,825,943	(644,468,970)	(5,597,643,027)
...					
Số cuối kỳ	83,308,766,271	47,112,665,927	13,991,331,923	26,315,016,967	170,727,781,088
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ	408,590,018	612,058,036	4,315,589,933	4,722,142,736	10,058,380,723
Khấu hao trong kỳ		4,143,554,557	1,640,775,984	2,894,395,165	8,678,725,706
Điều chỉnh giảm KH	(408,590,018)	(511,349,044)	(4,010,592)	(13,924,693)	(937,874,347)
Số cuối kỳ		4,244,265,549	5,952,355,325	7,602,613,208	17,799,232,082
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	5,085,409,982	1,551,281,992	5,649,666,047	14,555,177,080	26,841,535,101
Số cuối kỳ	83,308,766,271	42,868,402,378	8,038,976,598	18,712,403,759	152,928,549,006
9 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình					
Khoản mục		Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hàng hóa	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ		92,941,362,572	1,645,908,597		94,587,271,169
Đầu tư trong kỳ			3,292,702,620		3,292,702,620
Thanh lý, điều chỉnh		(92,941,362,572)	724,448,572		(92,216,914,000)
Số cuối kỳ			5,663,059,789		5,663,059,789
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ			1,228,600,864		1,228,600,864
Khấu hao trong kỳ			1,013,369,059		1,013,369,059
Số cuối kỳ			2,241,969,923		2,241,969,923
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ		92,941,362,572	417,307,733		93,358,670,305
Số cuối kỳ			3,421,089,866		3,421,089,866
10 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang					
		<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>		
Chi phí chuẩn bị Dự án khu sinh thái và sân golf Long Biên		1,034,307,362	1,034,307,362		
Dự án xây dựng các tòa nhà tại Tp Hồ Chí Minh		1,454,877,216,447	2,828,310,992,827		
Chi phí chuẩn bị dự án Yên Phú Hà tây		1,420,144,690	1,420,144,690		
Một số chi phí khác		81,400,000	38,500,000		
Cộng		<u>1,457,413,068,499</u>	<u>2,830,803,944,879</u>		

11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	39,637,792,343	173,866,859,546	84,938,989,640	298,443,641,529
Đầu tư trong kỳ	1,079,395,898,903	1,875,134,040,152	213,169,619,787	3,167,699,558,842
Điều chỉnh giảm trong kỳ			(480,419,066)	-480,419,066
Số cuối kỳ	1,119,033,691,246	2,049,000,899,698	297,628,190,361	3,465,662,781,305
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	4,976,429,055	19,342,591,851	42,493,678,938	66,812,699,844
Khấu hao trong kỳ	8,301,904,262	16,678,227,426	15,504,718,291	40,484,849,978
Điều chỉnh giảm trong kỳ				
Số cuối kỳ	13,278,333,317	36,020,819,277	57,998,397,229	107,297,549,822
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	34,661,363,288	154,524,267,695	42,445,310,702	231,630,941,685
Số cuối kỳ	1,105,755,357,929	2,012,980,080,421	239,629,793,132	3,358,365,231,483

Bất động sản đầu tư của Công ty là Tòa nhà Vincom City Towers, bao gồm khu trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê (Tòa tháp B) tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội.

Từ ngày 30/04/2010 công ty đã đưa trung tâm thương mại Vincomcenter tại 70-72 Lê Thánh Tôn vào khai thác và sử dụng.

12 . Đầu tư vào công ty con

	31/12/2010	01/01/2010
Công ty CP đầu tư và TM PFV	550,400,346,275	550,400,346,275
Công ty CP chứng khoán Vincom	226,500,000,000	226,500,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc Hoàng Gia	1,250,000,000,000	604,050,000,000
Công ty TNHH bất động sản Viettronics	43,050,000,000	10,010,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng	255,000,000,000	72,078,100,000
Cty CP Bất động sản Xavinco	34,202,100,000	
Công ty CP PT đô thị Nam HN	917,406,568,618	
Công ty CP BDS Hồ Tây	35,000,000,000	
Công ty CPĐT & PT BDS Hải Phòng	171,042,355,904	171,042,355,904
Cộng	3,482,601,370,797	1,634,080,802,179

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

	31/12/2010	01/01/2010
Công ty TM đầu tư liên kết Đại toàn cầu (MGC)		70,000,000,000
Công ty CP bất động sản BIDV		154,745,448,000
Công ty Cp du lịch VN tại TPHCM - Associate	68,910,400,000	68,910,400,000
Công ty Cp du lịch VN tại TPHCM - BCC		95,909,178,875
Công ty TNHH bê tông ngoại thương	9,000,000,000	9,000,000,000
Công ty CPĐTPT Sinh Thái	1,029,245,448,000	
Công ty CP đầu tư du lịch Vinpearl Hội an		60,000,000,000
Công ty CP đô thị phát triển nam Hà Nội		221,386,568,618
Công ty CP truyền thông QT 3P		11,000,000,000
Công ty CP thế giới giải trí		6,750,000,000
Công ty CP PT & DV Vincharm		192,000,000,000
Tổng công ty thuốc lá Thăng Long	17,500,000,000	17,500,000,000
Công ty CP PTTP Xanh	480,000,000,000	
Cộng	1,604,655,848,000	907,201,595,493

14 . Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2010	01/01/2010
Tạm ứng cho dự án Hoàng Cầu	5,320,856,363	5,320,856,363
Trái phiếu phường Lê Đại Hành		1,000,000
Công ty CP truyền thông thanh niên	12,400,000,000	12,400,000,000
Công ty TNHH TMDV KS Tân Hoàng Minh	54,000,000,000	54,000,000,000
Công ty cổ phần điện tử Đồng Đa	26,460,980,000	25,230,000,000
Công ty TNHH kết nối Toàn Cầu	51,687,634,911	
Công ty CP Mai Sơn	66,883,894,565	
Công ty TNHH MTV Thái Kiều	175,713,314,985	

Công ty điện tử Hà Nội	150,000,000,000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và PT Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	270,960,000,000	260,000,000,000
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (BIDV PP)	349,444,654,054	288,500,000,000
Cộng	<u>1,162,871,334,878</u>	<u>645,451,856,363</u>
15 . Chi phí trả trước dài hạn		
	31/12/2010	01/01/2010
Phí phát hành trái phiếu Công ty	111,322,559,376	131,839,310,521
Chi phí thuê đất trả trước	5,945,115,167	6,088,083,863
Chi phí trả trước dài hạn khác	22,234,255,942	5,621,199,957
Cộng	<u>139,501,930,485</u>	<u>143,548,594,341</u>
16 . Tài sản dài hạn khác		
Cộng	31/12/2010	01/01/2010
17 . Vay và nợ ngắn hạn		
	31/12/2010	01/01/2010
Vay công ty CP Doanh nhân VN	7,000,000,000	
Vay công ty BĐS Hải Phòng	31,000,000,000	
Vay công ty Sài Đồng	127,055,724,456	
Vay BIDV (sẽ hoàn trả trong 12 tháng tới)	171,754,090,034	
Cộng	<u>336,809,814,490</u>	
Khoản vay ngắn hạn của công ty CP Doanh nhân VN ở NN có thời hạn vay 3 tháng, lãi suất vay 13.5%/năm		
Khoản vay ngắn hạn của công ty BĐS Hải Phòng có thời hạn vay 3 tháng, lãi suất vay 11.5%/năm		
Khoản vay ngắn hạn của công ty CP đầu tư và phát triển Sài Đồng có thời hạn vay 2 tháng, lãi suất vay 11.5%/năm		
18 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	31/12/2010	01/01/2010
Thuế GTGT	306,016,340,693	839,702,643
Thuế Thu nhập cá nhân	525,824,412	182,084,431
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	603,696,539,147	15,792,100,420
Các loại thuế khác	117,820,645	3,085,841,341
Cộng	<u>910,356,524,897</u>	<u>19,899,728,835</u>
19 . Chi phí phải trả		
	31/12/2010	01/01/2010
Lãi trái phiếu dự chi	334,411,341,691	223,780,545,952
Trích trước các khoản chi phí khác	129,014,219,199	35,643,856,306
Cộng	<u>463,425,560,890</u>	<u>259,424,402,258</u>
20 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
	31/12/2010	01/01/2010
Số phải trả cho việc chuyển nhượng vốn		1,670,000,000
Bảo hiểm xã hội, y tế phải nộp, KPCĐ	41,660,804	300,695,983
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	26,858,190,055	31,292,400,538
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	13,152,401,660	14,333,842,052
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	99,113,038,000	239,404,182
Cộng	<u>139,165,290,519</u>	<u>47,836,342,755</u>
21 . Các khoản phải trả dài hạn khác		
	31/12/2010	01/01/2010
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	1,550,227,625	9,530,619,391
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	116,574,221,835	35,726,050,197
Cộng	<u>118,124,449,460</u>	<u>45,256,669,588</u>
22 . Các khoản vay và nợ dài hạn		
	31/12/2010	01/01/2010
Trái phiếu dài hạn	6,122,667,600,000	5,794,100,000,000

Vay trung hạn	<u>1,202,278,630,241</u>	<u>898,691,841,949</u>
Cộng	<u>7,324,946,230,241</u>	<u>6,692,791,841,949</u>

1. Trái phiếu dài hạn là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các nhà đầu tư. Bao gồm:
- Các trái phiếu huy động nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh và các dự án khác bao gồm:
 - + Trái phiếu 1 có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012 và có mức lãi suất 10,3%/năm.
 - + Trái phiếu 2 có mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 02 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm thứ nhất là 16%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
 - + Trái phiếu 3 có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 18 tháng 12 năm 2012, có mức lãi suất năm thứ nhất là 14.5%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
 - + Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có mệnh giá 59.300.000 Đô la Mỹ (tương đương 1.122.667.600.000 đồng Việt Nam), phát hành ngày 16 tháng 12 năm 2009, đáo hạn này 16 tháng 12 năm 2014, có lãi suất 6%/năm
 - + Trái phiếu 5 có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 11/05/2015, có lãi suất năm thứ nhất là 16%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
2. Các khoản vay trung hạn:
- Khoản vay dài hạn ngân hàng BIDV 1.374.032.720.275 đồng, thời hạn vay 6 năm, lãi suất thả nổi, khoản vay này phục vụ cho việc thực hiện dự án tại TP HCM.

23 . Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Mua lại Cp ngân quỹ	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	1,996,272,380,000	773,354,590,000	(880,022,503,713)	1,184,655,286,092	3,074,259,752,379
Biến động trong kỳ	1,729,979,990,000	730,801,641,287	880,022,503,713	(1,199,747,240,000)	2,141,056,895,001
Lãi trong năm				2,340,930,607,798	2,340,930,607,798
Chênh lệch tỷ giá					-
Số dư cuối kỳ	3,726,252,370,000	1,504,156,231,287	0	2,325,838,653,890	7,556,247,255,177

Trong kỳ công ty thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu với trị giá là 1.199.747.240.000 đồng (tương đương 119.974.724 CP)
 Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ bằng phát hành thêm theo tỷ lệ sở hữu là 402.875.740.000 đồng (Tương đương 40.287.574 CP)
 Công ty đã thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu là 127.357.010.000 đồng (tương đương 12.735.701 CP)

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

1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV '2010	Quý IV '2009
Tổng doanh thu		
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các DV kèm theo	204,063,322,226	68,274,244,093
- Doanh thu bán BĐS	3,041,993,191,622	
	3,246,056,513,848	68,274,244,093
Các khoản giảm trừ	Quý IV '2010	Quý IV '2009
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản		
Doanh thu thuần	Năm 2010	Năm 2009
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	204,063,322,226	68,274,244,093
- Doanh thu bán BĐS	3,041,993,191,622	
	3,246,056,513,848	68,274,244,093

2 . Giá vốn hàng bán

	Quý IV '2010	Quý IV '2009
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	66,344,468,407	16,194,977,041
Chi phí giá vốn bán BĐS	673,382,832,009	
Cộng	739,727,300,416	16,194,977,041

3 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV '2010	Quý IV '2009
Lãi tiền gửi ngân hàng	10,834,376,827	5,598,313,330
Lãi từ các khoản cho vay	62,244,321,774	26,212,163,200
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3,218,031,750	25,277,891,920
Thu nhập tài chính khác	368,464,499,772	2,012,768,672
Cộng	444,761,230,123	59,101,137,122

4 . Chi phí tài chính

	Quý IV '2010	Quý IV '2009
Chi phí lãi vay	110,692,637,553	38,447,367,068
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	69,153,606,447	1,517,731,418
Chi phí tài chính khác	9,729,022,817	11,470,181,041
Cộng	189,575,266,817	51,435,279,527

5 . Chi phí bán hàng

	Quý IV '2010	Quý IV '2009
Chi phí cho nhân viên	2,590,647,994	251,038,313
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,340,933,374	3,006,362,419
Chi phí khác bằng tiền	6,046,397,028	930,168,531
Cộng	11,977,978,396	4,187,569,263

6 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV '2010	Quý IV '2009
Chi phí cho nhân viên	15,724,028,690	7,994,720,684
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	1,004,972,979	603,018,679
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,141,017,338	1,323,033,886
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25,527,742,998	910,684,882
Chi phí khác bằng tiền	11,880,218,149	8,160,864,651
Cộng	56,277,980,154	18,992,322,782

7 . Thu nhập khác

	Quý IV '2010	Quý IV '2009
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	5,088,098,129	39,438,169
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	-2,000,000	762,086,367
Thu nhập khác	400,215,107	96,522,754
Cộng	5,486,313,236	898,047,290

8 . Chi phí khác

	Quý IV '2010	Quý IV '2009
Thanh lý tài sản cố định	209,250,079	28,874,781
Chi phí khác	-47,906,013	306,971,465
Cộng	161,344,066	335,846,246

9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV '2010	Quý IV '2009
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	586,755,417,646	17,057,384,129
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	586,755,417,646	17,057,384,129

11 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	Quý IV '2010	Quý IV '2009
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	2,111,828,769,712	20,070,049,517
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2,111,828,769,712	20,070,049,517
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	372,625,237	199,627,238
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5,667	101

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2010 cho đến thời điểm lập vào cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 đã được Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2011

Tổng Giám đốc



Mai Hương Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

	01/01/2010	31/12/2010
I. Tài sản ngắn hạn	3,790,007,812,364	5,584,386,239,168
Tiền và các khoản tương đương tiền	1,052,086,124,529	652,507,261,069
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1,586,452,880,000	995,146,160,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	957,687,640,303	3,667,817,697,892
Hàng tồn kho	14,319,778,830	212,657,456,591
Tài sản ngắn hạn khác	179,461,388,702	56,257,663,617
II. Tài sản dài hạn	6,512,917,940,346	11,375,566,537,875
Các khoản phải thu dài hạn	-	-
Tài sản cố định	2,951,004,150,285	1,613,762,707,371
- Tài sản cố định hữu hình	26,841,535,101	152,928,549,006
- Tài sản cố định thuê tài chính	-	-
- Tài sản cố định vô hình	93,358,670,305	3,421,089,866
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2,830,803,944,879	1,457,413,068,499
Bất động sản đầu tư	231,630,941,685	3,358,365,231,483
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3,186,734,254,035	6,248,766,026,464
Tài sản dài hạn khác	143,548,594,341	154,672,572,557
Lợi thế thương mại	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	10,302,925,752,710	16,959,952,777,043
III. Nợ phải trả	7,228,666,000,331	9,403,705,521,866
Nợ ngắn hạn	489,002,519,416	1,958,423,005,009
Nợ dài hạn	6,739,663,480,915	7,445,282,516,857
IV. Vốn chủ sở hữu	3,074,259,752,379	7,556,247,255,177
Vốn chủ sở hữu	3,074,259,752,379	7,556,247,255,177
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,996,272,380,000	3,726,252,370,000
- Thặng dư vốn cổ phần	773,354,590,000	1,504,156,231,287
- Vốn khác của chủ sở hữu	-	-
- Cổ phiếu quỹ	(880,022,503,713)	-
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-
- Quỹ dự phòng tài chính	-	1,000,000,000
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1,184,655,286,092	2,324,838,653,890
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
- Nguồn vốn đầu tư XDCB	-	-
Nguồn kinh phí và các quỹ khác	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Nguồn kinh phí	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-
V. Lợi ích của cổ đông thiểu số	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	10,302,925,752,710	16,959,952,777,043

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Quý IV'2010	Quý IV'2009	Chênh lệch	%	12 tháng 2010
Tổng doanh thu	3,246,056,513,848	68,274,244,093	3,177,782,269,755	4654.44%	3,755,847,324,815
Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
Doanh thu thuần	3,246,056,513,848	68,274,244,093	3,177,782,269,755	4654.44%	3,755,847,324,815
Giá vốn hàng bán	739,727,300,416	16,194,977,041	723,532,323,376	4467.63%	859,548,756,395
Lợi nhuận gộp	2,506,329,213,432	52,079,267,052	2,454,249,946,379	4712.53%	2,896,298,568,420
Doanh thu tài chính	444,761,230,123	59,101,137,122	385,660,093,001	652.54%	804,389,940,941
Chi phí tài chính	189,575,266,817	51,435,279,527	138,139,987,290	268.57%	554,788,130,642
- Trong đó: Chi phí lãi vay	127,221,358,107	38,677,380,429	88,543,977,678	228.93%	431,847,801,020
Chi phí bán hàng	11,977,978,396	4,187,569,263	7,790,409,133	186.04%	27,256,000,034
Chi phí QLDN	56,277,980,154	18,992,322,782	37,285,657,372	196.32%	146,130,174,892
Lợi nhuận thuần	2,693,259,218,188	36,565,232,602	2,656,693,985,585	7265.63%	2,972,514,203,793
Thu nhập khác	5,486,313,236	898,047,290	4,588,265,946	510.92%	77,695,587,486
Chi phí khác	161,344,066	335,846,246	(174,502,180)	-51.96%	68,658,657,415
Lợi nhuận khác	5,324,969,170	562,201,044	4,762,768,126	847.16%	9,036,930,071
Lợi nhuận trong các cty li	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	2,698,584,187,358	37,127,433,646	2,661,456,753,711	7168.44%	2,981,551,133,864
Chi phí thuế TNDN	586,755,417,646	17,057,384,129	569,698,033,517	3339.89%	655,791,168,138
CP thuế TNDN hiện hành	601,926,059,718	17,057,384,129	584,868,675,589	3428.83%	655,791,168,138
CP thuế TNDN hoãn lại	(15,170,642,072)	-	(15,170,642,072)	-	-
Lợi nhuận sau thuế	2,111,828,769,712	20,070,049,517	2,091,758,720,194	10422.29%	2,340,930,607,798
LN sau thuế của CĐ th.số	-	-	-	-	-
LN sau thuế của CĐ cty m	2,111,828,769,712	20,070,049,517	2,091,758,720,194	10422.29%	2,340,930,607,798
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5,667	101	-	-	-
Cổ tức trên mỗi cổ phiếu	-	-	-	-	-

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

- Từ ngày 30/04/2010 công ty đã đưa vào khai thác và sử dụng trung tâm thương mại Vincom center tại 70-72 Lê Thánh Tôn TP Hồ Chí Minh do vậy doanh thu và giá vốn hoạt động cho thuê đều tăng lên.
- Trong quý 4 năm 2010 doanh thu tăng đột biến do phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng các căn hộ và chuyển nhượng một phần diện tích khu văn phòng tại Vincom center ; giá vốn tăng tương ứng với doanh thu chuyển nhượng.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng chủ yếu từ thu lãi cho các công ty con và công ty liên kết vay để thực hiện dự án tại các công ty này.
- Chi phí tài chính tăng do công ty phát hành thêm trái phiếu phục vụ cho các dự án mới của công ty và do trung tâm thương mại Vincom Center đã đưa vào sử dụng từ 30/04/2010 nên không vốn hoá chi phí lãi vay cho phần dự án đã hoàn thành này nữa.
- Chi phí bán hàng tăng do Q4 tăng chi phí quảng cáo tiếp thị , khuyến mại, hoa hồng cho Trung tâm thương mại Vincom center
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do phát sinh thêm các chi phí quản lý liên quan đến việc thực hiện đầu tư các dự án mới và chi phí cho đội ngũ quản lý tại Trung tâm thương mại Vincom center.
- Thu nhập và chi phí khác tăng do phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng một số tài sản của công ty và chuyển nhượng tài sản tại 180-192 Nguyễn Công Trứ.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ trước	Kỳ này
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	63.2%	67.1%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	36.8%	32.9%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	70.2%	55.4%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	29.8%	44.6%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%		
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	5.40	0.84
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	7.75	2.85
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	8.2%	13.8%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	326.9%	62.3%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	27.6%	31.0%



Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2011

Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội