

Công ty Cổ phần Vincom

*Các Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán
ngày 31 tháng 12 năm 2006*

Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối Kế toán	5 - 8
Báo cáo Kết quả Hoạt động Kinh doanh	9
Báo cáo Lưu chuyển Tiền tệ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo Tài chính	12 - 35

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 của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2006.

CÔNG TY

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:

<i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh</i>	<i>Ngày phát hành</i>
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 4 tháng 3 năm 2003
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 20 tháng 1 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 7 tháng 2 năm 2005
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 6	Ngày 15 tháng 8 năm 2005
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 7	Ngày 24 tháng 2 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 8	Ngày 20 tháng 3 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 9	Ngày 3 tháng 4 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 2 năm 2007

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 250.749.000.000 đồng Việt Nam lên 313.500.000.000 đồng Việt Nam và 600.00.000.000 đồng Việt Nam tương ứng theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 và 11.

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.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

Lợi nhuận thuần sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2006 của Công ty là 343.772.424.294 đồng Việt Nam (năm 2005: lợi nhuận thuần sau thuế là 68.524.502.079 đồng Việt Nam).

Công ty đã trả khoản cổ tức từ lợi nhuận sau thuế của năm 2005 là 63.034.249.564 đồng Việt Nam. Công ty cũng đã đồng thời tạm chia cổ tức là 62.751.000.000 đồng Việt Nam từ lợi nhuận của năm 2006 cho mục đích góp vốn điều lệ của các cổ đông và tăng vốn điều lệ lên 313.500.000.000 đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 1 năm 2007, các cổ đông nhất trí với kế hoạch chào bán cổ phần ra công chúng và kế hoạch niêm yết cổ phần tại Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời, theo nghị quyết này, để có thể niêm yết cổ phần của công ty trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Bảo hiểm Prudential Việt Nam, một cổ đông của Công ty, đồng ý chuyển đổi toàn bộ số lượng cổ phần ưu đãi cổ tức có thể chuyển đổi mà cổ đông này đang nắm giữ thành cổ phần phổ thông.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 9 tháng 2 năm 2007, các cổ đông nhất trí thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 313.500.000.000 đồng Việt Nam lên 600.000.000.000 đồng Việt Nam. Việc tăng vốn này được thực hiện thông qua việc phát hành thêm 28.650.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, tương ứng với 286.500.000.000 đồng Việt Nam. Số cổ phần phát hành thêm sẽ chỉ được chào bán cho các cổ đông hiện thời của Công ty và số lượng mỗi cổ đông có thể đăng ký mua sẽ tương ứng với tỷ lệ vốn góp hiện thời của cổ đông đó. Các cổ đông hiện thời cũng nhất trí nguồn tiền để thanh toán cho việc mua cổ phần sẽ được trích từ phần cổ tức được chia trong năm 2006 hoặc bổ sung thêm bằng tiền, nếu số cổ tức được chia không đủ.

Theo tinh thần của Nghị quyết này, vào ngày 11 tháng 2 năm 2007, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Quyết định về việc tạm chia cổ tức cho các cổ đông để phục vụ cho mục đích góp vốn điều lệ. Theo đó, số cổ tức tạm chia này đã được sử dụng để góp vốn điều lệ bổ sung, ngoại trừ trường hợp của Công ty Prudential khi số cổ tức được chia cho cổ đông này không đủ để góp phần vốn điều lệ tương ứng và cổ đông này phải góp thêm 18.400.145.972 đồng Việt Nam bằng tiền mặt. Số tiền này đã được Công ty Prudential góp vào ngày 28 tháng 2 năm 2007.

Ngoài ra, theo Biên bản và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đề ngày 15 tháng 2 năm 2007, Hội đồng Quản trị của Công ty đã nhất trí thông qua việc ông Phạm Nhật Vượng chuyển nhượng một phần cổ phần của mình cho một số cán bộ công nhân viên của Công ty và một số cá nhân khác. Các cổ đông còn lại khác, ngoại trừ Prudential, cũng đồng thời chuyển nhượng một phần cổ phần của họ cho các cán bộ công nhân viên của Công ty và một số cá nhân ở bên ngoài.

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 Hồng Linh	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Thành viên
Ông Trần Lê Khánh	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 ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính 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 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; và
- lập các báo cáo tài chính 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 cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc 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.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính 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 2006, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Lê Khắc Hiệp
Chủ tịch

Ngày 6 tháng 3 năm 2007

Số tham chiếu: 21252/21106

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vincom
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ có liên quan cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo ("các báo cáo tài chính") được trình bày từ trang 5 đến trang 35. Các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2005 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán của họ đề ngày 28 tháng 3 năm 2006 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính của Công ty.

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 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. 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. 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2006, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Ernst & Young Vietnam Ltd.
Trần Đình Cường
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0135/KTV



Trần Phú Sơn
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 6 tháng 3 năm 2007

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2006

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		355.061.838.420	8.331.758.878
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		96.401.314.954	3.340.817.299
111	1. Tiền	4	96.401.314.954	3.340.817.299
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	10,23	244.742.000.000	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		244.742.000.000	-
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		13.483.890.720	4.584.786.206
131	1. Phải thu khách hàng		2.933.704.720	1.146.370.606
132	2. Trả trước cho người bán		3.615.305.866	2.946.223.107
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	23	3.183.976.400	-
135	4. Các khoản phải thu khác	5	3.750.903.734	492.192.493
139	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		79.380.484	91.605.977
141	1. Hàng tồn kho		79.380.484	91.605.977
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		355.252.262	314.549.396
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		355.252.262	-
152	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		-	314.549.396

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2006

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		319.346.527.228	480.813.977.640
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	320.892.910
218	1. Phải thu dài hạn khác		-	320.892.910
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		11.196.769.618	20.916.937.363
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	8.950.566.089	11.456.768.076
222	Nguyên giá		13.036.145.501	13.289.809.591
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.085.579.412)	(1.833.041.515)
227	2. Tài sản cố định vô hình	7	39.649.700	34.741.666
228	Nguyên giá		65.465.000	37.900.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(25.815.300)	(3.158.334)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8	2.206.553.829	9.425.427.621
240	III. Bất động sản đầu tư	9	270.411.417.416	413.059.039.722
241	1. Nguyên giá		296.325.155.818	432.349.433.923
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(25.913.738.402)	(19.290.394.201)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10	27.404.833.000	27.751.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		815.199.000	251.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	2.500.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		26.589.634.000	25.000.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		10.333.507.194	18.766.107.645
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	10.332.507.194	18.765.107.645
268	2. Tài sản dài hạn khác		1.000.000	1.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		674.408.365.648	489.145.736.518

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2006

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		79.886.941.354	175.362.486.954
310	I. Nợ ngắn hạn		56.424.941.915	52.850.323.493
312	1. Phải trả người bán		3.660.622.603	6.181.190.239
313	2. Người mua trả tiền trước		182.014.760	310.658.403
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	24.364.673.473	64.413.047
315	4. Phải trả người lao động		129.400.659	47.649.099
316	5. Chi phí phải trả	13	2.734.419.630	6.542.033.134
317	6. Phải trả nội bộ		-	-
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	14	25.353.810.790	39.704.379.571
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
330	II. Nợ dài hạn		23.461.999.439	122.512.163.461
333	1. Phải trả dài hạn khác	15	23.461.999.439	122.512.163.461
336	2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-	-
337	3. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		594.521.424.294	313.783.249.564
410	I. Vốn chủ sở hữu	16.1	594.521.424.294	313.783.249.564
411	1. Vốn điều lệ đã góp	16.2	313.500.000.000	250.749.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		281.021.424.294	63.034.249.564
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		674.408.365.648	489.145.736.518

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2006

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
1. Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	12.999	36.380

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2007

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2006

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	17.1	562.813.512.163	136.954.915.012
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	17.1	(14.400.488.347)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.1	548.413.023.816	136.954.915.012
11	4. Giá vốn hàng bán	18	(191.748.134.726)	(42.293.126.252)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		356.664.889.090	94.661.788.760
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	17.2	6.137.173.610	817.814.635
22	7. Chi phí tài chính	19	(3.750.621)	(4.662.128.725)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	(4.325.836.010)
24	8. Chi phí bán hàng		(10.907.816.595)	(5.992.723.424)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(13.174.818.726)	(11.179.390.902)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		338.715.676.758	73.645.360.344
31	11. Thu nhập khác	20	14.359.709.129	4.688.588.912
32	12. Chi phí khác	20	(5.849.537.361)	(9.809.447.177)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	20	8.510.171.768	(5.120.858.265)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		347.225.848.526	68.524.502.079
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	(3.453.424.232)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		343.772.424.294	68.524.502.079

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2007

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2006

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		347.225.848.526	68.524.502.079
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	6,7,9	15.599.259.271	23.592.429.858
03	Các khoản dự phòng		-	-
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	-
05	Lãi từ thanh lý bất động sản đầu tư và các hoạt động đầu tư khác		(245.611.477.533)	-
06	Chi phí lãi vay		-	4.325.836.010
07	Thu nhập lãi vay	17.2	(6.137.173.610)	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		111.076.456.654	96.442.767.947
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(5.394.235.204)	24.032.092.346
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		12.225.493	(89.969.621)
11	Giảm các khoản phải trả		(92.955.077.964)	(42.663.093.925)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		1.715.784.119	(8.075.460.163)
13	Tiền lãi vay đã trả		-	(6.233.118.068)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.453.424.232)	-
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		271.307.663	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		11.273.036.529	63.413.218.516
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	6,7,8,9	(7.417.150.508)	(30.483.374.764)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		396.681.496.988	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(244.742.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.653.833.000)	(27.751.000.000)
26	Tiền thu do bán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.953.197.210	-
	Giảm khoản tiền đặt cọc		-	34.679.107.090
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		144.821.710.690	(23.555.267.674)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2006

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	23.791.537.270
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	29.676.961.039
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(163.820.763.349)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(63.034.249.564)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(63.034.249.564)	(110.352.265.040)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		93.060.497.655	(70.494.314.198)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.340.817.299	73.835.131.497
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	96.401.314.954	3.340.817.299

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

<i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh</i>	<i>Ngày phát hành</i>
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 4 tháng 3 năm 2003
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 20 tháng 1 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 7 tháng 2 năm 2005
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 6	Ngày 15 tháng 8 năm 2005
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 7	Ngày 24 tháng 2 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 8	Ngày 20 tháng 3 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 9	Ngày 3 tháng 4 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 2 năm 2007

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 250.749.000.000 đồng Việt Nam lên 313.500.000.000 đồng Việt Nam và 600.000.000.000 đồng Việt Nam tương ứng theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 và 11.

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.

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 Hồng Linh	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Thành viên
Ông Trần Lê Khánh	Thành viên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) 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).

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

Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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.

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.

Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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:

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

Chi phí trả trước dài hạn

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

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.

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.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty, 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 của năm tài chính

Phân chia lợi nhuận

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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.

Thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN

	<i>Dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ đi kèm</i> VND	<i>Chuyển nhượng bất động sản đầu tư</i> VND	<i>Hoạt động đầu tư</i> VND	<i>Tổng cộng</i> VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	153.736.023.816	394.677.000.000	6.137.173.610	554.550.197.426
2. Khấu hao và chi phí phân bổ	(69.768.998.201)	(146.065.522.467)	-	(215.834.520.668)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	<u>83.967.025.615</u>	<u>248.611.477.533</u>	<u>6.137.173.610</u>	<u>338.715.676.758</u>
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	299.724.097.974	145.953.045.540	-	445.677.143.514
5. Tài sản bộ phận	319.077.556.248	-	355.330.809.400	674.408.365.648
6. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-
Tổng Tài sản	<u>319.077.556.248</u>	<u>-</u>	<u>355.330.809.400</u>	<u>674.408.365.648</u>
7. Nợ phải trả bộ phận	79.886.941.354	-	-	79.886.941.354
8. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-
Tổng Nợ phải trả	<u>79.886.941.354</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79.886.941.354</u>

4. TIỀN

	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Số đầu năm</i> VND
Tiền mặt	89.657.463	305.963.157
Tiền gửi ngân hàng	<u>96.311.657.491</u>	<u>3.034.854.142</u>
	<u>96.401.314.954</u>	<u>3.340.817.299</u>

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Số đầu năm</i> VND
Tạm ứng cho nhân viên	2.450.597.823	408.356.000
Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại VinPearl về việc nhượng bán tài sản cố định (<i>Thuyết minh số 23</i>)	1.048.735.451	-
Phải thu khác	<u>251.570.460</u>	<u>83.836.493</u>
	<u>3.750.903.734</u>	<u>492.192.493</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Máy móc thiết bị</i> VND	<i>Phương tiện vận tải</i> VND	<i>Thiết bị quản lý</i> VND	<i>Tổng cộng</i> VND
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	7.582.060.146	4.201.073.401	1.506.676.044	13.289.809.591
Tăng trong năm	-	1.295.040.000	864.184.228	2.159.224.228
<i>Trong đó:</i>				-
<i>Mua mới</i>	-	1.295.040.000	864.184.228	2.159.224.228
<i>Xây dựng mới</i>	-	-	-	-
<i>Tăng khác</i>	-	-	-	-
Giảm trong năm	2.375.104.863	-	37.783.455	2.412.888.318
<i>Trong đó:</i>				
<i>Chuyển sang bất động sản đầu tư</i>	-	-	-	-
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	2.375.104.863	-	37.783.455	2.412.888.318
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>5.206.955.283</u>	<u>5.496.113.401</u>	<u>2.333.076.817</u>	<u>13.036.145.501</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Chưa sử dụng</i>	-	-	-	-
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	-
<i>Chờ thanh lý</i>	-	-	-	-
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	796.227.752	615.593.668	421.220.095	1.833.041.515
Tăng trong năm	1.357.053.400	704.311.286	620.494.848	2.681.859.534
Giảm trong năm	422.657.581	-	6.664.056	429.321.637
<i>Trong đó, tài sản sử dụng để:</i>				
<i>Chuyển sang bất động sản đầu tư</i>	-	-	-	-
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	422.657.581	-	6.664.056	429.321.637
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>1.730.623.571</u>	<u>1.319.904.954</u>	<u>1.035.050.887</u>	<u>4.085.579.412</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>6.785.832.394</u>	<u>3.585.479.733</u>	<u>1.085.455.949</u>	<u>11.456.768.076</u>
Số dư cuối năm	<u>3.476.331.712</u>	<u>4.176.208.447</u>	<u>1.298.025.930</u>	<u>8.950.566.089</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp</i>	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Nguyên giá:		
Số dư đầu năm	37.900.000	37.900.000
Tăng trong năm	27.565.000	27.565.000
<i>Trong đó</i>		
<i>Mua trong năm</i>	27.565.000	27.565.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối năm	<u>65.465.000</u>	<u>65.465.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chưa sử dụng</i>	-	-
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-
<i>Chờ thanh lý</i>	-	-
Giá trị hao mòn:		
Số dư đầu năm	3.158.334	3.158.334
Tăng trong năm	22.656.966	22.656.966
Giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>25.815.300</u>	<u>25.815.300</u>
Giá trị còn lại:		
Số dư đầu năm	<u>34.741.666</u>	<u>34.741.666</u>
Số dư cuối năm	<u>39.649.700</u>	<u>39.649.696</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Cầm cố /thế chấp</i>	-	-

8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Xây dựng khu vệ sinh Tháp A	-	200.000.000
Di dời máy phát điện	-	79.540.000
Lắp đặt công tơ điện cho các gian hàng	-	21.000.000
Công trình Trường Mầm non Can Lộc – Hà Tĩnh	67.358.545	-
Công trình Trường Dạy nghề Can Lộc – Hà Tĩnh	40.000.000	-
Xây bể chứa dầu	3.309.091	-
Triển khai phần mềm Oracle	840.623.304	724.448.572
Lắp đặt cầu thang máy tại Vincom	1.255.262.889	8.400.439.049
	<u>2.206.553.829</u>	<u>9.425.427.621</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Quyền sử dụng đất VND</i>	<i>Nhà cửa VND</i>	<i>Máy móc và thiết bị VND</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	77.000.000.000	248.919.832.239	106.429.601.684	432.349.433.923
Tăng trong năm	1.336.647.922	2.842.144.077	7.024.834.669	11.203.626.668
<i>Trong đó</i>				
<i>Tăng do vốn hóa chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu</i>				
	500.000.000	2.4114.235.992	7.024.834.669	9.939.070.661
<i>Phân loại lại</i>				
	836.647.922	427.908.085	-	1.264.556.007
Giảm trong năm	38.698.855.579	77.972.035.370	30.557.013.824	147.227.904.773
<i>Trong đó</i>				
<i>Thanh lý</i>				
	37.862.207.657	77.533.824.059	30.557.013.824	145.953.045.540
<i>Điều chỉnh</i>				
	408.739.837	(398.436.611)	-	10.303.226
<i>Phân loại lại</i>				
	427.908.085	836.647.922	-	1.264.556.007
Số dư cuối năm	<u>39.637.792.343</u>	<u>173.789.940.946</u>	<u>82.897.422.529</u>	<u>296.325.155.818</u>
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	3.247.803.163	5.563.042.731	10.479.548.307	19.290.394.201
Tăng trong năm	833.430.493	3.779.512.430	8.281.799.848	12.894.742.771
Giảm trong năm	(2.074.729.049)	(2.678.612.204)	(4.749.525.927)	(9.502.867.180)
Điều chỉnh	463.234.757	963.023.939	1.805.209.914	3.231.468.610
Số dư cuối năm	<u>2.469.739.364</u>	<u>7.626.966.896</u>	<u>15.817.032.142</u>	<u>25.913.738.402</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>73.752.196.837</u>	<u>243.356.789.508</u>	<u>95.950.053.377</u>	<u>413.059.039.722</u>
Số dư cuối năm	<u>37.168.052.979</u>	<u>166.162.974.050</u>	<u>67.080.390.387</u>	<u>270.411.417.416</u>

Bất động sản đầu tư của Công ty là trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội (tòa nhà Vincom).

Trong năm 2006, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng một phần bất động sản đầu tư này cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam”). Theo Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 31 tháng 7 năm 2006, phần bất động sản đầu tư được chuyển giao cho Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam bao gồm quyền sở hữu tài sản trên đất (bao gồm một phần của tòa tháp A của khu văn phòng cho thuê cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan của khu vực từ tầng 7 đến tầng 22, khu vực lễ tân và khu thang máy với tổng diện tích là 22.640.6m²) và quyền sử dụng 3.279.6m², tương đương 48,854%, khu đất được sử dụng để xây dựng tòa nhà Vincom.

Cũng theo Hợp đồng chuyển nhượng này, Công ty cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Công ty không tiến hành định giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trong năm 2006. Tuy nhiên, vào ngày 24 tháng 6 năm 2005, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty (trước khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng nêu trên) do đơn vị định giá độc lập xác định là 506.500.000.000 đồng Việt Nam.

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<i>Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		
Đầu tư ngắn hạn khác (<i>Thuyết minh số 23</i>)	244.742.000.000	-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn	244.742.000.000	-
<i>Trong đó</i>		
<i>Đầu tư ngắn hạn được trình bày như các khoản tương đương tiền</i>	-	-
<i>Đầu tư ngắn hạn khác</i>	244.742.000.000	-
<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>		
Đầu tư vào công ty con	815.199.000	251.000.000
Đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát	-	2.500.000.000
Đầu tư dài hạn khác	26.589.634.000	25.000.000.000
- <i>Đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Miền Nam</i>	1.589.634.000	-
- <i>Trả trước chi phí giải phóng mặt bằng</i>	20.000.000.000	20.000.000.000
- <i>Đặt cọc dài hạn</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	-	-
Giá trị thuần của đầu tư dài hạn	27.404.833.000	27.751.000.000
	272.146.833.000	27.751.000.000

Như được trình bày trong Thuyết minh số 23, các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm các khoản cho vay ngắn hạn đối với các cổ đông của Công ty để tăng hiệu quả của số vốn tạm thời nhàn rỗi. Đây là các khoản cho vay tín chấp trên cơ sở số cổ phần mà các cổ đông này đang nắm giữ trong Công ty. Lãi suất của các khoản cho vay này là 8,1%/năm.

Khoản đầu tư vào công ty con thể hiện khoản góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty “PFV”), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam 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, với các hoạt động chính là xây dựng, cho thuê và bán tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp.

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Vốn điều lệ của Công ty PFV là 200.000.000.000 đồng Việt Nam, trong đó, Công ty nắm giữ 93% cổ phần. Tổng số vốn điều lệ đã được Công ty góp vào Công ty PFV tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2006 là 815.199.000 đồng Việt Nam. Công ty đã không hợp nhất tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty PFV trên các báo cáo tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày do Ban Giám đốc Công ty cho rằng ảnh hưởng của việc không hợp nhất là không trọng yếu.

Liên quan đến hoạt động đầu tư vào Công ty PFV, theo Hợp đồng Hợp tác Liên doanh được ký kết giữa Công ty và Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Cơ khí Trần Hưng Đạo (“Công ty Cơ khí Trần Hưng Đạo”) - đối tác liên doanh còn lại trong Công ty PFV, Công ty đã đặt cọc 5.000.000.000 đồng Việt Nam và trả trước 20.000.000.000 đồng Việt Nam cho Công ty Cơ khí Trần Hưng Đạo cho việc hỗ trợ di dời các cá nhân và đơn vị, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng khỏi khu đất mà Công ty PFV sẽ khai thác. Vào thời điểm 31 tháng 12 năm 2006, khoản đặt cọc và trả trước này được ghi nhận là đầu tư dài hạn khác trên các báo cáo tài chính của Công ty.

Hiện nay, công việc xây dựng dự án này đang chờ phê duyệt của các cấp thẩm quyền. Ban Giám đốc của Công ty dự kiến công việc xây dựng sẽ được tiến hành vào quý 2 năm 2007.

Các khoản đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm khoản vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tổng hợp Miền Nam. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh được cấp cho công ty này, Công ty nắm 5% cổ phần của Công ty này.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí thuê đất trả trước	6.563.199.957	13.021.582.818
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.769.307.237	5.743.524.827
	<u>10.332.507.194</u>	<u>18.765.107.645</u>

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Thuế GTGT	24.281.107.055	-
Thuế thu nhập cá nhân	83.566.418	64.413.047
	<u>24.364.673.473</u>	<u>64.413.047</u>

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Số đầu năm</i> VND
Các khoản khác	<u>2.734.419.630</u>	<u>6.542.033.134</u>
	<u>2.734.419.630</u>	<u>6.542.033.134</u>

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

	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Số đầu năm</i> VND
Bảo hiểm xã hội	102.531.553	-
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (<i>thuyết minh số 15</i>)	17.618.805.774	39.704.379.571
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (<i>thuyết minh số 15</i>)	7.627.640.463	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	<u>4.833.000</u>	<u>-</u>
	<u>25.353.810.790</u>	<u>39.704.379.571</u>

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Số đầu năm</i> VND
Doanh thu nhận trước	28.925.010.596	143.857.556.958
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (<i>thuyết minh số 14</i>)	<u>(17.618.805.774)</u>	<u>(39.704.379.571)</u>
	11.306.204.822	104.153.177.387
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	19.783.435.080	18.358.986.074
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (<i>thuyết minh số 14</i>)	<u>(7.627.640.463)</u>	<u>-</u>
	<u>12.155.794.617</u>	<u>18.358.986.074</u>
	<u>23.461.999.439</u>	<u>122.512.163.461</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn điều lệ đã góp</i>	<i>Lợi nhuận lũy kế</i>	<i>Tổng cộng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Năm trước			
Số dư đầu năm	226.957.462.730	(5.490.252.515)	221.467.210.215
- Tăng vốn điều lệ	23.791.537.270	-	23.791.537.270
- Lãi trong năm	-	68.524.502.079	68.524.502.079
- Chia cổ tức	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>250.749.000.000</u>	<u>63.034.249.564</u>	<u>313.783.249.564</u>
Năm nay			
Số dư đầu kỳ	250.749.000.000	63.034.249.564	313.783.249.564
- Tăng vốn điều lệ	62.751.000.000	-	62.751.000.000
- Lãi trong năm	-	343.772.424.294	343.772.424.294
- Chia cổ tức	-	(125.785.249.564)	(125.785.249.564)
Số dư cuối kỳ	<u>313.500.000.000</u>	<u>281.021.424.294</u>	<u>594.521.424.294</u>

16.2 Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>				
	<i>Số tiền theo Giấy phép Kinh doanh VND</i>			<i>Số tiền theo Giấy phép Kinh doanh VND</i>				
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>%</i>		<i>Số cổ phiếu</i>	<i>%</i>			
Phạm Nhật Vượng	175.544.310.000	0	17.554.431	55.99%	134.059.000.000	0	13.405.900	53.46%
Nguyễn Thị Hương Lan	31.350.000.000	3.135.000	10.00%	25.100.000.000	2.510.000	10.01%		
Phạm Thúy Hằng	28.215.000.000	2.821.500	9.00%	22.590.000.000	2.259.000	9.01%		
Phạm Hồng Linh	15.690.690.000	1.569.069	5.01%	12.550.000.000	1.255.000	5.01%		
Nguyễn Quốc Thành	12.696.750.000	1.269.675	4.05%	10.165.500.000	1.016.550	4.05%		
Phạm Khắc Phương	9.405.000.000	940.500	3.00%	7.530.000.000	753.000	3.00%		
Phạm Văn Khương	3.135.000.000	313.500	1.00%	2.510.000.000	251.000	1.00%		
Nguyễn Hải Hùng	2.351.250.000	235.125	0.75%	1.882.500.000	188.250	0.75%		
Nguyễn Thủy Hà	2.194.500.000	219.450	0.70%	1.757.000.000	175.700	0.70%		
Phan Thu Hương	1.567.500.000	156.750	0.50%	1.255.000.000	125.500	0.50%		
Công ty Bảo hiểm Prudential Việt Nam	<u>31.350.000.000</u>	<u>3.135.000</u>	<u>10.00%</u>	<u>31.350.000.000</u>	<u>3.135.000</u>	<u>12.50%</u>		
	313.500.000.000			250.749.000.000				
	0	31.350.000	100.00%	0	25.074.900	100.00%		

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 31 tháng 10 năm 2006, các cổ đông đã thống nhất tăng vốn điều lệ của Công ty từ 250.749.000.000 đồng Việt Nam lên 313.500.000.000 đồng Việt Nam. Cũng theo Nghị quyết này, Công ty Bảo hiểm Prudential Việt Nam (“Prudential”) đồng ý từ chối quyền ưu tiên mua số cổ phần tăng lên tương ứng với tỷ lệ góp vốn theo quy định và chuyển quyền mua đó cho ông Phạm Nhật Vượng. Theo đó, các cổ đông hiện thời, ngoại trừ Prudential, phải góp thêm 62.751.000.000 đồng theo tỷ lệ góp vốn tại thời điểm đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

16.2 Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu (tiếp theo)

Để thực hiện việc tăng vốn điều lệ nêu trên, Công ty đã chuyển 62.751.000.000 đồng Việt Nam từ lợi nhuận của năm 2006 sang vốn điều lệ. Việc điều chuyển này được tiến hành căn cứ vào Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông vào ngày 22 tháng 12 năm 2006, theo đó các cổ đông, ngoại trừ Prudential, được phân chia cổ tức tạm thời, tương ứng với phần vốn điều lệ cần bổ sung, từ lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm 2006.

16.3 Cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi cổ tức có thể chuyển đổi

Số cổ phần phổ thông của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2006 là: 28.215.001.

Số cổ phần ưu đãi cổ tức có thể chuyển đổi của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2006 là 3.134.999 cổ phiếu do Công ty Bảo hiểm Prudential Việt Nam (“Prudential”) nắm giữ.

Như được trình bày trong Thuyết minh số 25, theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 1 năm 2007, để có thể niêm yết cổ phần của công ty trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Prudential đồng ý chuyển đổi toàn bộ số lượng cổ phần ưu đãi cổ tức có thể chuyển đổi mà cổ đông này đang nắm giữ thành cổ phần phổ thông. Các cổ đông đã nhất trí với việc chuyển đổi này.

Thuyết minh số 25 trình bày chi tiết thêm về các thay đổi vốn điều lệ và các giao dịch chuyển nhượng vốn giữa các cổ đông của Công ty với các thể nhân khác sau ngày kết thúc kỳ kết thúc năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. DOANH THU

17.1 Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

	<i>Năm nay</i> VND	<i>Năm trước</i> VND
Tổng doanh thu	562.813.512.163	136.954.915.012
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất</i>	<i>54.277.380.000</i>	-
<i>Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất</i>	<i>340.399.620.000</i>	-
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	<i>168.136.512.163</i>	<i>136.954.915.012</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(14.400.488.347)	-
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu cho thuê bất động sản	<u>(14.400.488.347)</u>	-
Doanh thu thuần	<u>548.413.023.816</u>	<u>136.954.915.012</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất</i>	<i>54.277.380.000</i>	-
<i>Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất</i>	<i>340.399.620.000</i>	-
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	<i>153.736.023.816</i>	<i>136.954.915.012</i>

Khoản giảm trừ doanh thu cho thuê bất động sản, 14.400.488.347 đồng Việt Nam là doanh thu Công ty cho Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam thuê văn phòng từ ngày 1 tháng 1 năm 2006 đến ngày 31 tháng 7 năm 2006.

17.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Năm nay</i> VND	<i>Năm trước</i> VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.137.173.610	817.814.635
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
	<u>6.137.173.610</u>	<u>817.814.635</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Giá vốn quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng	42.649.083.183	-
Giá vốn tài sản trên đất đã chuyển nhượng	103.416.439.284	-
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư	45.682.612.259	42.293.126.252
	<u>191.748.134.726</u>	<u>42.293.126.252</u>

Theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty và Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam đối với tòa tháp A và các hạng mục tài sản khác thuộc Trung tâm Thương mại Vincom City Towers ký kết ngày 31 tháng 7 năm 2006, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là ngày các bên ký hợp đồng này tại cơ quan công chứng có thẩm quyền của Việt Nam theo quy định của pháp luật, tức ngày 31 tháng 7 năm 2006. Tuy nhiên, trên cơ sở Biên bản và Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông số 05/06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 7 năm 2006 và Phụ lục đính kèm, thời điểm tài sản thực tế được chuyển giao là vào ngày 1 tháng 1 năm 2006, khi Hợp đồng Thuê Văn phòng tại Vincom City Towers giữa Công ty và Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam chính thức chấm dứt hiệu lực. Vì vậy, giá vốn của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được tính trên cơ sở giá trị còn lại của phần tài sản được chuyển nhượng này tại thời điểm chuyển nhượng, là ngày 1 tháng 1 năm 2006.

Giá vốn quyền sử dụng đất được chuyển nhượng được xác định trên cơ sở phân bổ giá trị còn lại tại thời điểm 1 tháng 1 năm 2006 của giá trị quyền sử dụng đất theo tỷ lệ diện tích được chuyển nhượng trên tổng diện tích tòa nhà, tức là theo tỷ lệ 48,854%. Giá trị của quyền sử dụng đất bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí giải tỏa, chi phí tiền thuê đất đến ngày 19 tháng 7 năm 2052 và chi phí thuế trước bạ.

Giá vốn tài sản trên đất được chuyển nhượng được xác định trên cơ sở phân bổ giá trị còn lại tại thời điểm 1 tháng 1 năm 2006 của tài sản trên đất. Cơ sở phân bổ là tỷ lệ diện tích sàn được chuyển nhượng trên tổng diện tích sàn của tòa nhà, tức là 31,156%.

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi tiền vay	-	4.325.836.010
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	336.292.715
Chi phí tài chính khác	3.750.621	-
	<u>3.750.621</u>	<u>4.662.128.725</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Thu nhập khác	14.359.709.129	4.688.588.912
Thu thanh lý tài sản	2.004.496.988	73.596.226
Thu nhập từ tiền điện khách hàng thuê nhà	4.922.801.275	2.468.080.356
Thu nhập từ cho thuê quảng cáo	2.778.651.536	784.154.977
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.754.184.472	444.861.787
Thu nhập khác	2.899.574.858	917.895.566
Chi phí khác	5.849.537.361	9.809.447.177
Chi phí thanh lý tài sản	2.004.496.988	-
Bồi thường vi phạm hợp đồng	3.505.756.380	7.720.666.423
Chi phí khác	339.283.993	2.088.780.754
	<u>8.510.171.768</u>	<u>(5.120.858.265)</u>

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	10.246.398.534	8.456.787.996
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.599.259.271	23.592.429.858
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.371.817.226	29.411.664.854
Chi phí khác	150.617.045.637	2.666.486.595
	<u>215.834.520.668</u>	<u>64.127.369.303</u>

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) với thuế suất bằng 28 % lợi nhuận thu được.

Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi và được giảm 50% thuế TNDN trong 2 năm tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Theo qui định tại Công văn số 3982/TCT-PCCS do Tổng Cục thuế ban hành ngày 25 tháng 10 năm 2006, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cũng theo Công văn này, Công ty được miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với phần thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng tài sản trên đất.

Công ty không ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các thu nhập từ các hoạt động kinh doanh khác do Công ty vẫn đang trong giai đoạn được miễn thuế TNDN.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trình bày như sau:

	<i>Amount</i>
	<i>VND</i>
Doanh thu chịu thuế (số lớn nhất trong 3 số sau)	
Giá trên hợp đồng	54.277.380.000
Giá thực thanh toán	54.277.380.000
Giá đất do UBND Hà Nội quy định	<u>54.211.788.000</u>
Doanh thu chịu thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất	54.277.380.000
Giá vốn quyền sử dụng đất được chuyển nhượng	<u>42.649.083.183</u>
Lợi nhuận chịu thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất	11.628.296.817
Thuế thu nhập doanh nghiệp cơ bản ước tính	3.255.923.109
Lợi nhuận còn lại sau thuế thu nhập doanh nghiệp cơ bản	8.372.373.708
Tỷ suất lợi nhuận còn lại / chi phí	19.63%
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung ước tính (10% lũy tiến)	<u>197.501.123</u>
Tổng thuế thu nhập ước tính cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	3.453.424.232
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả đầu năm	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả trong năm	<u>3.453.424.232</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả cuối năm	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.2 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 5.490.252.470 đồng Việt Nam có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế VND</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2006 VND</i>	<i>Không được chuyển lỗ VND</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2006 VND</i>
2002	2008	63.262.257	-	-	63.262.257
2003	2008	164.231.448	-	-	164.231.448
2004	2009	5.262.758.765	-	-	5.262.758.765
		5.490.252.470	-	-	5.490.252.470

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm 2002, 2003 và 2004 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Khoản lỗ lũy kế này đã được tính trừ vào lợi nhuận của năm 2005 trước khi phân chia cổ tức.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 5.490.252.470 đồng Việt Nam nêu trên do Công ty đang chờ quyết định chính thức của Cơ quan Thuế về khả năng có thể chuyển các khoản lỗ này như đã đăng ký.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i> <i>VND</i>
Công ty PFV	Công ty con	Góp vốn	564.199.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Miền Nam	Công ty được đầu tư	Góp vốn	1.589.634.000
Ông Phạm Nhật Vượng	Cổ đông	Cho vay	162.200.000.000
Ông Phạm Nhật Vượng	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	1.847.117.700
Bà Phạm Hồng Linh	Cổ đông	Cho vay	15.842.000.000
Bà Phạm Hồng Linh	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	345.846.200
Ông Phạm Khắc Phương	Cổ đông	Cho vay	9.300.000.000
Ông Phạm Khắc Phương	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	18.832.500
Bà Phạm Thúy Hằng	Cổ đông	Cho vay	28.400.000.000
Bà Phạm Thúy Hằng	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	397.755.000
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Cổ đông	Cho vay	24.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	460.800.000
Ông Nguyễn Quốc Thành	Cổ đông	Cho vay	5.000.000.000
Ông Nguyễn Quốc Thành	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	113.625.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl	Cùng thuộc sở hữu của một số cổ đông chính	Thanh lý tài sản	1.952.447.282
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl	Cùng thuộc sở hữu của một số cổ đông chính	Chi phí quảng cáo	(2.598.352.285)

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

Công ty bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan theo mức giá bán niêm yết thông thường. Công ty cũng đồng thời cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất 8,1%/năm như được trình bày trong Thuyết minh số 10. Công ty mua dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường được chiết khấu tùy theo khối lượng hàng mua và mối quan hệ giữa các bên.

Ngoại trừ khoản cho các cổ đông vay và lãi vay phải thu từ các khoản cho vay này như được trình bày ở đoạn sau đây, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm cuối năm, không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Các khoản cho các cổ đông vay là các khoản cho vay tín chấp trên cơ sở số cổ phần mà các cổ đông này đang nắm giữ trong Công ty. Lãi suất của các khoản cho vay này là 8,1%/năm.

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2006, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (Năm 2005: Mức dự phòng 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i> <i>VND</i>
<i>Phải thu khác</i>			
Ông Phạm Nhật Vượng	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	1.847.117.700
Bà Phạm Hồng Linh	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	345.846.200
Ông Phạm Khắc Phương	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	18.832.500
Bà Phạm Thúy Hằng	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	397.755.000
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	460.800.000
Ông Nguyễn Quốc Thành	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	113.625.000
			<u>3.183.976.400</u>
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại VinPearl (<i>Thuyết minh số 5</i>)	Cùng thuộc sở hữu của một số cổ đông chính	Thanh lý tài sản	<u>1.048.735.451</u>
			<u>4.232.711.851</u>
<i>Các khoản đầu tư (Thuyết minh số 10)</i>			
Ông Phạm Nhật Vượng	Cổ đông	Cho vay	162.200.000.000
Bà Phạm Hồng Linh	Cổ đông	Cho vay	15.842.000.000
Ông Phạm Khắc Phương	Cổ đông	Cho vay	9.300.000.000
Bà Phạm Thúy Hằng	Cổ đông	Cho vay	28.400.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Cổ đông	Cho vay	24.000.000.000
Ông Nguyễn Quốc Thành	Cổ đông	Cho vay	5.000.000.000
			<u>244.742.000.000</u>
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại VinPearl (*)	Cùng thuộc sở hữu của một số cổ đông chính	Chi phí quảng cáo	<u>(2.598.352.285)</u>
			<u>(2.598.352.285)</u>

(*) Số dư Công ty còn phải trả Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl được bao gồm trong số dư phải trả người bán.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Lương và thưởng	7.641.344.430	6.062.180.098
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	167.418.600	-
	<u>7.808.763.030</u>	<u>6.062.180.098</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Như được trình bày trong Thuyết minh số 10, theo Hợp đồng Hợp tác Liên doanh ký giữa Công ty và Công ty Cơ khí Trần Hưng Đạo ngày 24 tháng 6 năm 2005, Công ty cam kết thực hiện góp 93% vốn điều lệ vào Công ty PFV tương đương với 186.000.000.000 đồng Việt Nam. Tính đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2006, Công ty đã góp 815.199.000 đồng Việt Nam cho Công ty PFV.

Các cam kết khác

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một phần tài sản trên đất thuộc trung tâm thương mại Vincom City Towers được ký kết giữa Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam và Công ty ngày 31 tháng 7 năm 2006, Công ty cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam vào ngày 20 tháng 7 năm 2012:

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

Theo thỏa thuận giữa Công ty và Ủy ban Nhân dân huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh, Công ty cam kết tài trợ cho việc xây dựng một trường mầm non và một trường dạy nghề tại huyện Can Lộc cho mục đích nhân đạo. Trong năm, Công ty đã tiến hành ký kết hợp đồng xây dựng trường mầm non trị giá 1.200.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động xây dựng đã được tiến hành và tổng giá trị phát sinh đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2006 là 67.358.545 đồng. Đối với công trình trường dạy nghề, việc rà phá bom mìn đã hoàn thành. Tuy nhiên, hoạt động xây dựng chưa bắt đầu và Công ty chưa ký kết hợp đồng nào liên quan đến việc xây dựng này.

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

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 1 năm 2007, các cổ đông nhất trí với kế hoạch chào bán cổ phần ra công chúng và kế hoạch niêm yết cổ phần tại Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời, theo nghị quyết này, để có thể niêm yết cổ phần của công ty trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Prudential đồng ý chuyển đổi toàn bộ số lượng cổ phần ưu đãi cổ tức có thể chuyển đổi mà cổ đông này đang nắm giữ thành cổ phần phổ thông. Các cổ đông đã nhất trí với việc chuyển đổi này.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 9 tháng 2 năm 2007, các cổ đông nhất trí thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 313.500.000.000 đồng Việt Nam lên 600.000.000.000 đồng Việt Nam. Việc tăng vốn này được thực hiện thông qua việc phát hành thêm 28.650.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, tương ứng với 286.500.000.000 đồng Việt Nam. Số cổ phần phát hành thêm sẽ chỉ được chào bán cho các cổ đông hiện thời của Công ty và số lượng mỗi cổ đông có thể đăng ký mua sẽ tương ứng với tỷ lệ vốn góp hiện thời của cổ đông đó. Các cổ đông hiện thời cũng nhất trí nguồn tiền để thanh toán cho việc mua cổ phần sẽ được trích từ phần cổ tức được chia trong năm 2006 hoặc bổ sung thêm bằng tiền, nếu số cổ tức được chia không đủ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Theo tinh thần của Nghị quyết này, vào ngày 11 tháng 2 năm 2007, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành quyết định về việc tạm chia cổ tức cho các cổ đông để phục vụ cho mục đích góp vốn điều lệ. Theo đó, số cổ tức tạm chia này đã được sử dụng để góp vốn điều lệ bổ sung, ngoại trừ trường hợp của Công ty Prudential khi số cổ tức được chia cho cổ đông này không đủ để góp phần vốn điều lệ tương ứng và cổ đông này phải góp thêm 18.400.145.972 đồng Việt Nam bằng tiền mặt. Số tiền này đã được Công ty Prudential góp vào ngày 28 tháng 2 năm 2007.

Ngoài ra, theo Biên bản và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đề ngày 15 tháng 2 năm 2007, Hội đồng Quản trị của Công ty đã nhất trí thông qua việc ông Phạm Nhật Vượng chuyển nhượng một phần cổ phần của mình cho một số cán bộ công nhân viên của Công ty và một số cá nhân khác. Các cổ đông còn lại khác, ngoại trừ Prudential, cũng đồng thời chuyển nhượng một phần cổ phần của họ cho các cán bộ công nhân viên của Công ty và một số cá nhân ở bên ngoài.

26. DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo của năm nay.

27. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các báo cáo tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2006 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành vào ngày 6 tháng 3 năm 2007.

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 6 tháng 3 năm 2007

Công ty Cổ phần Vincom

Báo cáo tình hình thực hiện góp vốn điều lệ

ngày 28 tháng 2 năm 2007

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	1
BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN GÓP VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo tình hình thực hiện góp vốn điều lệ	2
Thuyết minh Báo cáo tình hình thực hiện góp vốn điều lệ	3 - 6



Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN GÓP VỐN ĐIỀU LỆ
tại ngày 28 tháng 2 năm 2007

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 28 tháng 2 năm 2007</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 1 tháng 1 năm 2007</i>
Vốn điều lệ đã góp	3	<u>600.000.000.000</u>	<u>313.500.000.000</u>
		<u>600.000.000.000</u>	<u>313.500.000.000</u>



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Ngày 7 tháng 3 năm 2007

Công ty Cổ phần Vincom

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN GÓP VỐN ĐIỀU LỆ
tại ngày 28 tháng 2 năm 2007

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 phát hành</u>
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 4 tháng 3 năm 2003
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 20 tháng 1 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 7 tháng 2 năm 2005
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 6	Ngày 15 tháng 8 năm 2005
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 7	Ngày 24 tháng 2 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 8	Ngày 20 tháng 3 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 9	Ngày 3 tháng 4 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 2 năm 2007

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 250.749.000.000 đồng Việt Nam lên 313.500.000.000 đồng Việt Nam và 600.000.000.000 đồng Việt Nam tương ứng theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 và 11.

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.

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 Hồng Linh	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Thành viên
Ông Trần Lê Khánh	Thành viên

Công ty Cổ phần Vincom

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN GÓP VỐN ĐIỀU LỆ (tiếp theo)
tại ngày 28 tháng 2 năm 2007

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tình hình thực hiện góp vốn điều lệ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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).

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

Báo cáo tình hình thực hiện góp vốn điều lệ và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình thực hiện góp vốn điều lệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3. VỐN ĐIỀU LỆ

3.1 Tình hình tăng giảm vốn điều lệ

	<i>Số vốn điều lệ đã góp VND</i>
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2007	313.500.000.000
Tăng vốn điều lệ	286.500.000.000
Giảm vốn điều lệ	-
Số dư tại ngày 28 tháng 2 năm 2007	<u>600.000.000.000</u>

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 9 tháng 2 năm 2007, các cổ đông nhất trí thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 313.500.000.000 đồng Việt Nam lên 600.000.000.000 đồng Việt Nam. Việc tăng vốn này được thực hiện thông qua việc phát hành thêm 28.650.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, tương ứng với 286.500.000.000 đồng Việt Nam. Số cổ phần phát hành thêm chỉ được chào bán cho các cổ đông hiện thời của Công ty và số lượng mỗi cổ đông có thể đăng ký mua sẽ tương ứng với tỷ lệ vốn góp hiện thời của cổ đông đó. Các cổ đông hiện thời cũng nhất trí nguồn tiền để thanh toán cho việc mua cổ phần sẽ được trích từ phần cổ tức được chia trong năm 2006 hoặc bổ sung thêm bằng tiền, nếu số cổ tức được chia không đủ.

Công ty Cổ phần Vincom

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN GÓP VỐN ĐIỀU LỆ (tiếp theo)
tại ngày 28 tháng 2 năm 2007

3. VỐN ĐIỀU LỆ (tiếp theo)

3.1 Tình hình tăng giảm vốn điều lệ (tiếp theo)

Theo tinh thần của Nghị quyết này, vào ngày 11 tháng 2 năm 2007, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành quyết định về việc tạm chia cổ tức cho các cổ đông để phục vụ cho mục đích góp vốn điều lệ. Theo đó, số cổ tức tạm chia này đã được sử dụng để góp vốn điều lệ bổ sung, ngoại trừ trường hợp của Công ty Bảo hiểm Prudential Việt Nam (“Công ty Prudential”), một trong số các cổ đông của Công ty, khi số cổ tức được chia cho cổ đông này không đủ để góp phần vốn điều lệ tương ứng và cổ đông này phải góp thêm 18.400.145.972 đồng Việt Nam bằng tiền mặt. Số tiền này đã được Công ty Prudential góp vào ngày 28 tháng 2 năm 2007.

3.2 Cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi cổ tức có thể chuyển đổi

	Số cổ phần		Tổng số
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2007	28.215.001	3.134.999	31.350.000
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông	3.134.999	(3.134.999)	-
Phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ	28.650.000	-	28.650.000
Số dư tại ngày 28 tháng 2 năm 2007	60.000.000	-	60.000.000

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 1 năm 2007, các cổ đông nhất trí với kế hoạch chào bán cổ phần ra công chúng và kế hoạch niêm yết cổ phần tại Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời, theo nghị quyết này, để có thể niêm yết cổ phần của công ty trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Prudential đồng ý chuyển đổi toàn bộ số lượng cổ phần ưu đãi cổ tức có thể chuyển đổi mà cổ đông này đang nắm giữ thành cổ phần phổ thông. Các cổ đông đã nhất trí với việc chuyển đổi này.

3.3 Chi tiết vốn điều lệ

Theo Biên bản và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đề ngày 15 tháng 2 năm 2007, Hội đồng Quản trị của Công ty đã nhất trí thông qua việc ông Phạm Nhật Vượng chuyển nhượng một phần cổ phần của mình cho một số cán bộ công nhân viên của Công ty và một số cá nhân khác. Các cổ đông còn lại khác, ngoại trừ Prudential, cũng đồng thời chuyển nhượng một phần cổ phần của họ cho các cán bộ công nhân viên của Công ty và một số cá nhân ở bên ngoài.

Công ty Cổ phần Vincom

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN GÓP VỐN ĐIỀU LỆ (tiếp theo)
tại ngày 28 tháng 2 năm 2007

3. VỐN ĐIỀU LỆ (tiếp theo)

3.3 Chi tiết vốn điều lệ (tiếp theo)

Sau khi tiến hành các giao dịch chuyển nhượng cổ phần nêu trên, danh sách một số cổ đông chính của Công ty tại ngày 28 tháng 2 năm 2007 được trình bày dưới đây:


	Vốn điều lệ đã góp VND	Số cổ phần sở hữu
Cổ đông cũ		
Phạm Nhật Vượng	191.130.000.000	19.113.000
Nguyễn Thị Hương Lan	30.000.000.000	3.000.000
Phạm Thúy Hằng	32.985.000.000	3.298.500
Phạm Hồng Linh	19.200.000.000	1.920.000
Nguyễn Quốc Thành	19.986.000.000	1.998.600
Phạm Khắc Phương	27.000.000.000	2.700.000
Phạm Văn Khương	4.200.000.000	420.000
Nguyễn Hải Hùng	25.350.000.000	2.535.000
Nguyễn Thủy Hà	33.600.000.000	3.360.000
Phan Thu Hương	32.700.000.000	3.270.000
Công ty Bảo hiểm Prudential Việt Nam	60.000.000.000	6.000.000
Cổ đông mới bổ sung		
Phạm Thu Hương	30.000.000.000	3.000.000
Đỗ Đông Nam	10.800.000.000	1.080.000
Hoàng Quốc Thủy	30.180.000.000	3.018.000
Nguyễn Hồng Hạnh	18.300.000.000	1.830.000
Các cổ đông khác	34.569.000.000	3.456.900
	600.000.000.000	60.000.000

4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 28 THÁNG 2 NĂM 2007

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày 28 tháng 2 năm 2007 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tình hình thực hiện góp vốn điều lệ.

5. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN GÓP VỐN ĐIỀU LỆ

Báo cáo tình hình thực hiện góp vốn điều lệ tại ngày 28 tháng 2 năm 2007 được Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành vào ngày 7 tháng 3 năm 2007.


Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Ngày 7 tháng 3 năm 2007