

**191 Bà Triệu - Hai Bà Trưng – Hà Nội**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Tại thời điểm 30.9.2007*

### **I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Vincom là Công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh Nghiệp, được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Hà Nội cấp ngày 03/05/2002 được sửa đổi vào các ngày 04 tháng 03 năm 2003, ngày 20 tháng 01 năm 2004, ngày 29 tháng 10 năm 2004, ngày 10 tháng 12 năm 2004, ngày 7 tháng 02 năm 2005, ngày 15 tháng 08 năm 2005, ngày 24 tháng 02 năm 2006, ngày 20 tháng 03 năm 2006, ngày 03 tháng 04 năm 2006, ngày 25 tháng 12 năm 2006, ngày 15 tháng 02 năm 2007, ngày 23 tháng 4 năm 2007, ngày 22 tháng 6 năm 2007, ngày 14 tháng 8 năm 2007. Giấy phép kinh doanh có giá trị 50 năm kể từ ngày cấp giấy phép đầu tư đầu tiên.

Tổng số vốn đầu tư của Công ty là 800.000.000.000đ, theo Giấy phép đăng ký kinh doanh ngày 22/06/2007 sửa đổi lần thứ 13.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty**

Công ty được thành lập với hoạt động chính là cho thuê gian hàng bán lẻ và văn phòng thương mại, dịch vụ giải trí, đầu tư bất động sản... .

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2007 là 377 người

#### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở, máy móc, thiết bị công trình;
- Kinh doanh khách sạn; Dịch vụ vui chơi, giải trí: bi a, trò chơi điện tử, trò chơi dưới nước, trò chơi trên cạn, bơi lội; Dịch vụ ăn uống, giải khát (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ làm đẹp, thẩm mỹ (không bao gồm xăm mắt, xăm môi và các dịch vụ gây chảy máu khác);
- Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Bán hàng công, nông nghiệp, xây dựng, phương tiện vận tải, hàng điện tử, tin học, điện lạnh, dân dụng, tự động hóa, thiết bị bảo vệ phòng chống trộm tự động, hàng nông, lâm, thủy hải sản (Trừ loại lâm sản Nhà nước cấm);
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Cho thuê nhà có trang bị kỹ thuật đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới, trường quay, rạp chiếu phim);
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại;
- Dịch vụ trang trí khẩu hiệu;

- Dịch vụ vệ sinh, diệt côn trùng, chống mối mọt;
- Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf;
- Xây dựng, kinh doanh khu du lịch sinh thái và các dịch vụ liên quan đến khu du lịch sinh thái;
- Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn trại giải trí.

#### **4. Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.**

### **II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và nguyên tắc phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác Các khoản mục tài sản và công nợ có gốc bằng các đơn vị tiền tệ khác VND, được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái ngày kết thúc niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND phát sinh trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái quy định của ngày giao dịch.

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa và đã thực hiện được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, trừ trường hợp liên quan đến hoạt động xây dựng các tài sản cố định hữu hình của Công ty thì được hạch toán vào Tài khoản chênh lệch tỷ giá thuộc vốn chủ sở hữu cho đến khi các tài sản cố định hữu hình này được đưa vào sử dụng. Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện liên quan được kết chuyển toàn bộ vào kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện được kết chuyển vào tài khoản Chi phí phải trả và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện được kết chuyển vào tài khoản Chi phí trả trước dài hạn. Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng năm năm.

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn, có kỳ hạn.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng theo QĐ số 167/2000 QĐ-BTC ngày 25/10/2000 và theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài Chính Việt Nam về hệ thống chứng từ và Báo Cáo Tài Chính; Thông Tư số 89/2002/TT-BTC ngày 09/10/2002; TT số 105/2003/TT-BTC ngày 04/11/2003 của Bộ Tài Chính Việt Nam về hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật Ký Chung

### **III. Các chính sách kế toán áp dụng**

#### **1. Phương pháp kế toán hàng tồn kho**

Nguyên tắc đánh giá: Hàng tồn kho của Công ty được ghi sổ theo giá gốc (gồm giá ghi trên hoá đơn cộng chi phí thu mua, vận chuyển)

Hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### **2. Nguyên tắc ghi nhận và tính khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư**

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc đánh giá tài sản cố định (TSCĐ): nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua và những chi phí 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 TSCĐ được vốn hoá; Chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi TSCĐ bán thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xoá sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Phương pháp khấu hao: khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ. Các số năm khấu hao áp dụng cho các loại tài sản như sau:

Phương tiện vận tải

8 năm

Máy móc thiết bị

3 – 10 năm

Tài sản cố định vô hình và bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư và Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá ban đầu của tài sản gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản đã đi vào hoạt động như chi phí duy tu thường được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh chi phí. Trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên tiêu chuẩn hoạt động đã được đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản tăng thêm của BĐS đầu tư.

Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi xây dựng và máy móc chưa được hoàn toàn hoàn thành sau khi lắp đặt và được thể hiện theo nguyên giá. Không thực hiện trích khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong giai đoạn xây dựng hay lắp đặt.

### **3. Tình hình trích lập và hoàn nhập dự phòng**

Hiện tại Công ty chưa thực hiện trích lập các khoản dự phòng

### **4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

- Các khoản đầu tư vào công ty con, Công ty liên doanh liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát
- Các khoản đầu tư ngắn hạn lợi nhuận được ghi tăng vào kết quả kinh doanh trong kỳ

### **5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác**

- Chi phí trả trước được phân bổ theo thời gian của hợp đồng hoặc chu kỳ kinh doanh.

### **6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Được ghi nhận theo nguyên tắc xác định thực tế trên hợp đồng, giao dịch đã thực hiện

### **7. Doanh thu**

Doanh thu từ cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đương thẳng trong thời hạn hợp đồng thuê. Khoản tiền khuyến mại cho thuê bất động sản được ghi nhận như một phần trong tổng thể doanh thu cho thuê

### **8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Trong kỳ tài chính trước, thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hay lỗ của năm bao gồm thuế hiện hành. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận trong bảng cân đối kế toán

Trong năm công ty đã áp dụng Chuẩn mực kế toán VN số 17

## **VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

<b>1. Tiền</b>	<b>Ngày 30.6.2007</b>	<b>Ngày 30.9.2007</b>
- Tiền mặt	1.271.559.499	261,001,148
- Tiền gửi Ngân hàng	97.756.873.990	995.074.811.622

<b>2. Các khoản đầu tư tài chính khác</b>	193.392.690.000	212.242.033.300
<b>Bao gồm:</b>		
<i>Khoản đầu tư mua Cổ phần, cổ phiếu ngắn hạn</i>		123.010.400.000
<i>Các khoản đầu tư ngắn hạn cho vay</i>		89,413,633,300
<b>3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>1.377.757.308</b>	<b>105.927.017.552</b>
- Thu game	65.162.500	125.611.500
- Thu Khu văn phòng	204.936.034	644.723.310
- Thu Siêu thị	499.829.104	533.651.806
- Thu trông xe	572.865.455	155.306.500
- Thu khác	34.964.215	815.779.141
- Thu khác của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần		103.651.945.300
<b>4. Hàng hóa, nguyên vật liệu tồn kho</b>	<b>56.890.984</b>	<b>110.405.634</b>
<b>5. Thuế và các khoản phải thu nhà nước</b>		
- Thuế GTGT phải nộp	508.973.395	507.317.863
- Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	198.880.400	101.629.751
<b>6. Các khoản phải thu khác</b>		
- Thu từ tạm ứng nhân viên	799.705.132	756.037.041
<b>7. Chi phí trả trước cho người bán</b>	<b>2.678.013.833</b>	<b>10.812.016.766</b>

**8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
-Số dư đầu quý III.07		5.184.955.283	5.496.113.401	2.824.097.359	13.505.166.043
-Mua trong kỳ			1.022.122.195	170.474.052	1.192.596.247
-Số dư cuối kỳ		5.184.955.283	6.518.235.596	2.994.571.411	14.697.762.290
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					

-Số dư đầu kỳ		2.259.857.526	1.690.047.264	1.445.672.818	5.395.577.608
-Khấu hao trong kỳ		267.742.421	213.650.230	233.260.027	714.652.678
- Số dư cuối kỳ		2.527.599.947	1.903.697.494	1.678.932.845	6.110.230.286
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
-Tại ngày 30.6.2007		2.925.097.757	3.806.066.137	1.378.424.541	8.109.588.435
-Tại ngày 30.9.2007		2.657.355.336	4.614.538.102	1.315.638.566	8.587.532.004

### 9. Tăng , giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>				
Số dư đầu kỳ			286.099.071	286.099.071
-Mua trong kỳ				
-Tăng khác			40.000.000	40.000.000
-Thanh lý, nhượng bán				
-Giảm khác				
Số dư ngày 30.9.2007			326.099.071	326.099.071
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ			48.056.871	48.056.871
-Khấu hao trong kỳ			27.245.959	27.245.959
-Tăng khác				
-Thanh lý, nhượng bán				
-Giảm khác				
Số dư ngày 30.9.2007			75.302.830	75.302.830
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>				
-Tại ngày đầu kỳ			238.042.200	238.042.200
-Tại ngày 30.9.2007			250.796.241	250.796.241

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:**

-Tổng số chi phí XD CB dở dang:

**99.202.030.663đ****Trong đó:**

+ Chi phí sửa chữa xây dựng tại Tòa nhà :

1.491.116.663đ

+ Chi phí đầu tư xây dựng mua quyền sử dụng đất và biệt thự trên đất tại KT A1 – KTA2 Khu du lịch và sinh thái An Viên phường Vĩnh Nguyên Nha Trang : tổng giá trị 58.902.650.000đ

+ Quyền sử dụng lô đất TMA Khu du lịch và sinh thái An Viên phường Vĩnh Nguyên thành phố Nha Trang tỉnh Khánh Hòa : tổng giá trị 38.808.260.000đ

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

Khoản mục	Số đầu kỳ 30.6.2007	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số tại 30.9.2007
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>298.006.648,692</b>	<b>191.058.101</b>		<b>298.197.706.793</b>
-Quyền sử dụng đất	39.637.792.343			39.637.792.343
- Nhà	173.866.859.546			173.866.859.546
<i>-Nhà và quyền sử dụng đất</i>				
-Cơ sở hạ tầng	84.501.996.803	191.058.101		84.693.054.904
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>32.801.453.983</b>	<b>3.392.085.709</b>		<b>36.193.539.692</b>
-Quyền sử dụng đất	2.888.150.265	209.200.999		3.097.351.264
-Nhà	9.588.348.789	978.601.840		10.566.950.629
<i>-Nhà và quyền sử dụng đất</i>				
-Cơ sở hạ tầng	20.324.954.932	2.204.282.868		22.529.237.800

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác:

**12. Đầu tư dài hạn khác:****Tại ngày 30.6.2007****Tại ngày 30.9.2007**

- Đầu tư mua CP của Cty CP truyền thông Thanh Niên 6.200.000.000đ

12.400.000.000đ

- Đầu tư góp vốn vào công ty

(Cty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV)

4.011.490.922đ

4.511.490.000đ

- Chi phí giải phóng mặt bằng khu đất HH1

26.589.634.000đ

38.980.288.000đ

- Đầu tư vào Công ty CP ĐT Bất động sản Miền nam

1.589.634.000đ

- Đầu tư trái phiếu

1.000.000 đ

1.000.000đ

- Mua CP cty CP ĐTTC An Viên

102.000.000.000đ

102.000.000.000đ

- Mua CP cty CP QC &TM Hùng Việt	2.568.000.000đ	2.868.000.000đ
----------------------------------	----------------	----------------

<b>13. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>Ngày 30.6.2007</b>	<b>Tại ngày 30.9.2007</b>
--------------------------------------	-----------------------	---------------------------

- Chi phí trả trước dài hạn cho thiết bị quản lý, tiền thuê đất	10.095.804.969đ	9.623.509.038đ
---	-----------------	----------------

<b>14. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>Ngày 30.6.2007</b>	<b>Tại ngày 30.9.2007</b>
---	-----------------------	---------------------------

- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Kinh phí công đoàn		
- Bảo hiểm xã hội	371.759.150đ	39.004.550đ
- Bảo hiểm y tế	3.772.955đ	
- Đặt cọc của khách hàng Siêu thị	13.241.270.240đ	13.437.707.579 đ
- Đặt cọc của khu văn phòng	8.377.386.269đ	8.532.967.082đ
- Đặt cọc khác	131.925.270đ	145.899.025đ

**15. Vốn chủ sở hữu**

**Với tổng nguồn vốn hiện tại : 800.000.000.000 đ**

**16. Nguồn thặng dư vốn : 773.354.590.000 đ**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

(Đơn vị tính:đồng)

**Quý 3/2007**

17. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	46.363.273.434đ
--	-----------------

Trong đó:

- Doanh thu bán hàng

18. Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)
---

Trong đó:

- Hàng bán bị trả lại

19. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)
---------------------------------

- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.898.052.663đ
-----------------------------------	-----------------

- Chi phí quản lý	7.730.946.313đ
-------------------	----------------

- Chi phí bán hàng	2.892.419.632đ
--------------------	----------------

20. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	82.122.697.213đ
--	-----------------

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.837.392.213đ
------------------------------	----------------

21. Chi phí tài chính (Mã số 22)	2.684.434đ
----------------------------------	------------

- Chi phí tài chính khác

- Lỗ quy đổi tỷ giá	2.684.434đ
---------------------	------------

- Chi phí lãi vay

21. Kết quả hoạt động kinh doanh khác
---------------------------------------

- Thu khác	387.042.061đ
------------	--------------

- Chi khác	28.156.360đ
------------	-------------

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	14.769.489.463đ
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	
22. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	89.551.263.843đ

*Lập, ngày 12 tháng 10 năm 2007*

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**ĐOÀN THỊ BÍCH NGỌC**

**ĐỖ MỸ HƯƠNG**

**MAI HƯƠNG NỘI**