



**Công ty Cổ phần Vincom**

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

# Công ty Cổ phần Vincom

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 73



# Công ty Cổ phần Vincom

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi cuối cùng, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 38, được cấp ngày 13 tháng 1 năm 2012.

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

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại khu văn phòng, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch	
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2011
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên	Từ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2011
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Từ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011

### BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban	
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Hoàng Thúy Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Phạm Thy Thơ	Thành viên	Từ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Nguyễn Thị Vân Trinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2011

# Công ty Cổ phần Vincom

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

Thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Mai Hương Nội.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50

# Công ty Cổ phần Vincom

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

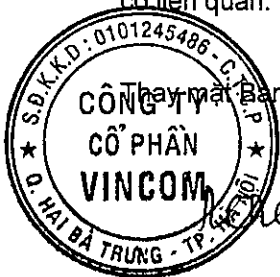
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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 hợp nhất của Tập đoàn 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 áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Ban Giám đốc: 

Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

Số tham chiếu: 60729565/15152153

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vincom**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được trình bày từ trang 5 đến trang 73 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### *Cơ sở ý kiến kiểm toán*

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán 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 liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. 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 hợp nhất. 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*

Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1067/KTV



Lê Đức Trường  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>20.039.498.304.151</b>	<b>13.439.762.715.557</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.231.728.589.840</b>	<b>1.515.008.976.492</b>
111	1. Tiền		656.243.958.622	821.683.976.492
112	2. Các khoản tương đương tiền		575.484.631.218	693.325.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>4.174.887.714.583</b>	<b>3.932.273.470.799</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		4.195.988.849.590	3.942.515.956.299
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(21.101.135.007)	(10.242.485.500)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.135.497.476.935</b>	<b>5.663.564.994.753</b>
131	1. Phải thu khách hàng	7	1.096.924.061.390	3.005.074.311.687
132	2. Trả trước cho người bán		2.041.076.551.154	1.638.208.034.996
135	3. Các khoản phải thu khác	8	1.999.876.495.659	1.033.236.740.239
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.379.631.268)	(12.954.092.169)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>9.282.402.573.172</b>	<b>2.264.169.759.164</b>
141	1. Hàng tồn kho		9.295.702.390.616	2.264.169.759.164
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.299.817.444)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>214.981.949.621</b>	<b>64.745.514.349</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	42.081.292.302	19.623.595.664
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		149.110.589.727	42.648.048.678
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.025.026.959	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	21.765.040.633	2.473.870.007

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>15.473.136.819.333</b>	<b>12.707.086.531.862</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>6.508.942.834.720</b>	<b>4.714.385.852.467</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.772.577.005.816	163.686.218.038
222	Nguyên giá		1.799.883.929.788	192.230.352.378
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.306.923.972)	(28.544.134.340)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	169.407.501.624	179.542.613.642
228	Nguyên giá		195.651.739.147	196.744.083.572
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.244.237.523)	(17.201.469.930)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.566.958.327.280	4.371.157.020.787
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>3.960.676.144.502</b>	<b>3.646.743.623.933</b>
241	1. Nguyên giá		4.181.585.332.122	3.763.420.137.800
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(220.909.187.620)	(116.676.513.867)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>2.069.242.276.169</b>	<b>3.741.758.211.783</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		868.978.280.751	3.295.920.940.246
258	2. Đầu tư dài hạn khác		1.200.263.995.418	447.199.798.748
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(1.362.527.211)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>669.453.466.072</b>	<b>361.322.428.998</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	650.698.913.075	345.089.220.601
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.2	8.237.287.997	14.586.915.040
268	3. Tài sản dài hạn khác		10.517.265.000	1.646.293.357
<b>269</b>	<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>19</b>	<b>2.264.822.097.870</b>	<b>242.876.414.681</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>35.512.635.123.484</b>	<b>26.146.849.247.419</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>27.260.458.138.945</b>	<b>16.593.209.101.230</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>21.630.198.244.261</b>	<b>5.252.364.658.153</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	20	4.625.302.442.156	294.320.590.034
312	2. Phải trả người bán		538.965.024.625	112.761.461.723
313	3. Người mua trả tiền trước	21	12.044.721.660.330	931.723.029.733
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại các dự án		12.029.175.654.585	928.363.072.297
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		15.546.005.745	3.359.957.436
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	309.186.664.447	1.006.650.631.435
315	5. Phải trả người lao động		29.405.109.761	12.547.094.121
316	6. Chi phí phải trả	23	1.873.523.133.596	537.337.366.204
	- Chi phí lãi vay trích trước		568.864.039.182	370.743.439.148
	- Chi phí xây dựng trích trước		1.248.285.918.261	122.508.534.020
	- Phải trả khác		56.373.176.153	44.085.393.036
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	2.209.094.209.346	2.357.024.484.903
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng		1.478.811.373.801	2.183.325.784.959
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		730.282.835.545	173.698.699.944
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.630.259.894.684</b>	<b>11.340.844.443.077</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	200.266.208.059	132.880.063.891
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	5.408.778.229.684	11.190.346.230.241
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.2	21.215.456.941	17.618.148.945
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.501.237.900.575</b>	<b>6.842.651.283.995</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>6.501.237.900.575</b>	<b>6.842.651.283.995</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		3.911.498.930.000	3.726.252.370.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.395.153.738.480	1.522.259.442.223
414	3. Cổ phiếu quỹ		(720.199.415.988)	(720.199.415.988)
417	4. Vốn bổ sung từ lợi nhuận		-	1.762.837.618
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		7.845.114.930	2.762.837.618
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		906.939.533.153	2.309.813.212.524
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>28</b>	<b>1.750.939.083.964</b>	<b>2.710.988.862.194</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>35.512.635.123.484</b>	<b>26.146.849.247.419</b>

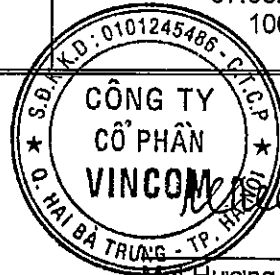
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	67.682	183.147
Ngoại tệ các loại (EUR)	106	4.861



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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	29.1	2.313.739.781.730	3.872.979.781.266
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.313.739.781.730	3.872.979.781.266
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(1.306.236.537.557)	(927.026.108.077)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.007.503.244.173	2.945.953.673.189
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	1.687.365.816.306	1.280.461.859.797
22	7. Chi phí tài chính	32	(904.700.560.196)	(987.456.894.447)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(807.484.484.862)	(511.476.475.135)
24	8. Chi phí bán hàng		(100.146.853.126)	(29.435.956.071)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(444.155.874.833)	(239.695.200.820)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.245.865.772.324	2.969.827.481.648
31	11. Thu nhập khác	33	130.414.885.097	179.241.332.230
32	12. Chi phí khác	33	(101.520.550.542)	(71.549.951.611)
40	13. Lợi nhuận khác		28.894.334.555	107.691.380.619

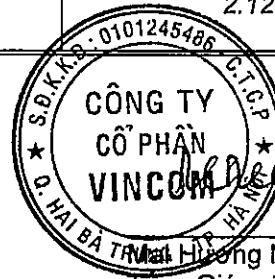
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
45	14. Phần lãi từ công ty liên kết	30	196.711.339.694	65.535.940.673
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		1.471.471.446.573	3.143.054.802.940
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(387.964.312.769)	(700.704.758.533)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	35.2	(9.946.935.040)	(10.335.047.030)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.073.560.198.764	2.432.014.997.377
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	28	252.274.322.805	125.116.211.150
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	27.1	821.285.875.959	2.306.898.786.227
70	19. Lãi trên cổ phiếu	37		
	- Lãi cơ bản		2.238	6.837
	- Lãi suy giảm		2.127	6.340



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

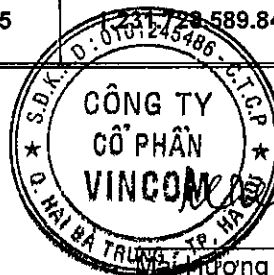
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.471.471.446.573	3.143.054.802.940
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12,13,15, 19	199.317.114.262	82.585.116.152
03	Các khoản dự phòng		12.221.478.840	(19.214.422.240)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	32	26.908.645.760	91.402.905.358
05	Lỗi/(lãi) thanh lý tài sản cố định	33	5.404.084.760	(2.012.984.795)
05	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	29.2	(872.623.487.485)	(218.505.422.620)
05	Bất lợi thương mại do mua thêm cổ phần công ty con		(11.546.465.640)	-
05	Lãi từ sáp nhập Công ty Sinh Thái		-	(84.327.237.669)
05	Phần lãi từ công ty liên kết	30	(196.711.339.694)	(65.535.940.673)
05	Thu nhập lãi vay và cổ tức	29.2	(785.058.983.719)	(537.518.890.418)
06	Chi phí lãi vay	32	807.484.484.862	511.476.475.135
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		656.866.978.519	2.901.404.401.170
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		962.424.433.108	(4.407.501.951.813)
10	Tăng hàng tồn kho		(4.364.830.317.207)	(144.873.321.759)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		8.678.060.560.809	3.261.838.944.290
12	Tăng chi phí trả trước		(381.406.532.855)	(261.819.749.646)
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.192.631.581.884)	(1.048.074.859.461)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.1	(1.030.085.134.846)	(312.592.412.186)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(30.187.169.243)	(27.733.342.232)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		3.298.211.236.401	(39.352.291.637)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định(TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.466.116.187.077)	(4.667.000.360.776)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		207.235.846.450	66.348.737.887
23	Tiền cho vay các bên liên quan, các bên thứ ba khác và ủy thác vốn		(700.000.000.000)	(499.000.000.000)
23	Tiền gửi ngắn hạn		(1.033.825.000.000)	(1.600.000.000.000)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên liên quan và các bên khác		1.106.419.943.518	1.580.792.152.829
24	Rút tiền gửi ngắn hạn		800.000.000.000	1.250.000.000.000
25	Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(316.359.158.903)	(2.460.222.718.617)
25	Tiền chi để mua các tài sản khác		-	(361.300.000.000)
25	Tiền chi để mua thêm cổ phần ở công ty con		(3.197.651.000.000)	(207.000.000.000)
26	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		1.099.481.278.073	441.282.332.777
26	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		1.246.756.815.786	420.500.000.000
28	Lãi vay và cổ tức nhận được		861.951.861.434	469.012.014.215
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.392.105.600.719)	(5.566.587.841.685)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	377.217.910.000
31	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		274.487.652.842	722.028.823.556
31	Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ		-	1.578.713.500.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		-	(25.657.830.000)
33	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		2.868.261.067.533	3.418.205.875.559
34	Trả nợ vay		(3.186.066.741.944)	(376.498.497.233)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(2.146.068.000.765)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(2.189.386.022.334)	5.694.009.781.882
50	(Giảm)/tăng tiền thuần trong năm		(283.280.386.652)	88.069.648.560
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.515.008.976.492	1.426.939.327.932
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.231.728.589.840	1.515.008.976.492

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Nguyễn Lương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi cuối cùng, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 38, được cấp ngày 13 tháng 1 năm 2012.

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

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, và cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại khu văn phòng, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con sau:

*Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty "PFV")*

Công ty PFV được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, và các căn hộ cao cấp để bán. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Công ty Chứng khoán Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 70/UBCK-GP ngày 10 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của Công ty Chứng khoán Vincom đặt tại tầng L2, tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này và Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Chứng khoán Vincom trong tháng 3 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

*Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng (Công ty "Bất động sản Hải Phòng")*

Công ty Bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 7, được cấp ngày 2 tháng 6 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được cấp quyền sử dụng diện tích đất 9.125 mét vuông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp vào ngày 23 tháng 1 năm 2008 tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với mục đích phát triển tổ hợp văn phòng và căn hộ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 90% quyền biểu quyết trong công ty con này.

*Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (Công ty "Thành phố Hoàng Gia")*

Công ty Thành phố Hoàng Gia là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103038194 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đầu tư sửa đổi lần thứ 2 được cấp ngày 8 tháng 7 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 3.200 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 74, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Thành phố Hoàng Gia là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn và giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 77,11% quyền biểu quyết trong công ty con này.

*Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (Công ty "Sài Đồng")*

Công ty Sài Đồng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103040736 ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 61% quyền biểu quyết trong công ty con này.

*Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Viettronics (Công ty "Bất động sản Viettronics")*

Công ty Bất động sản Viettronics là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

*Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Viettronics (Công ty "Bất động sản Viettronics")*  
(tiếp theo)

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2011, Công ty đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Bất động sản Viettronics và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 84%. Vào ngày 13 tháng 7 năm 2011 và ngày 20 tháng 7 năm 2011, Công ty đã lần lượt chuyển nhượng 10% và 73% cổ phần trong công ty này và giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty con này xuống 1%. Qua đó, Công ty mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

*Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (Công ty "Nam Hà Nội")*

Công ty Nam Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và các hoạt động khác như quy định trong Giấy phép đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 66,33% quyền biểu quyết trong công ty con này.

*Công ty Cổ phần Bất động sản Xavico (Công ty "Xavico")*

Xavico là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0104644263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 5 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 60 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 57% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng 56% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Xavico và giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty này xuống 1%. Qua đó, Công ty mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

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

Công ty Hồ Tây là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010, với mức vốn điều lệ đăng ký là 50 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 69B, phố Thụy Khê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Hồ Tây là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình, đường sắt, đường bộ, các dự án công cộng và cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

*Công ty Trách nhiệm hữu hạn Việt Thành – Sài Đồng (Công ty “Việt Thành – Sài Đồng”)*

Công ty Việt Thành – Sài Đồng là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105748699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 12 năm 2011, với mức vốn điều lệ đăng ký là 100 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Việt Thành – Sài Đồng là kinh doanh bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản, cung cấp dịch vụ quảng cáo và các hoạt động kinh doanh khác theo quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty gián tiếp nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, công ty cũng đã đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh 17.1.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Cho mục đích trình bày trên bảng cân đối kế toán, Tập đoàn cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán như “Người mua trả tiền trước” (Mã số 313), “Chi phí phải trả” (Mã số 316), và “Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác” (Mã số 319). Mục tiêu của việc trình bày thêm các số liệu chi tiết trên bảng cân đối kế toán là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính. Tập đoàn đã gửi Công văn số 40/2012/CV-VincomJSC-KT ngày 22 tháng 02 năm 2012 đến Bộ Tài chính để xin ý kiến về việc sửa đổi, bổ sung này nhưng hiện vẫn chưa có ý kiến phản hồi chính thức từ Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các khoản thu nhập hoặc chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

**3.1.1 Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam**

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong Thuyết minh số 39 và Thuyết minh số 40.

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Tập đoàn phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### *Bất động sản để bán*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của nguyên vật liệu xây dựng được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	4 năm
Quyền thuê đất	20 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Tập đoàn nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư cũng bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Tập đoàn nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

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 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 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. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của 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 cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

#### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua. Cụ thể hơn, Tập đoàn sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua, đặc biệt là các dịch vụ phụ trợ do công ty con cung cấp (như bảo dưỡng, vệ sinh, an ninh, kế toán, dịch vụ khách sạn, v.v.). Mức độ quan trọng của các quy trình được đánh giá theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 5 về các dịch vụ phụ trợ gắn liền với bất động sản.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

#### *Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát*

Khi Công ty mua lại lợi ích của các cổ đông thiểu số trong một công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được mua được trình bày là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi Công ty chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong một công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã bán được ghi nhận là một khoản lãi hoặc lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### *Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung*

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của hai đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất;
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào tài khoản "Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh" trên vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cán trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

**3.13 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc niên độ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“CMKTVN số 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Tập đoàn nếu Tập đoàn áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá là không đáng kể.

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.18 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 và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng tài chính từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Quỹ dự phòng tài chính được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

**3.19 Khách hàng ứng trước**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng theo hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20. Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản*

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.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

#### 3.21 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn 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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 chính khi 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 hợp nhất 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.

Tập đoàn 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; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **3.22 Công cụ tài chính**

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày*

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, nợ và vay.

##### *Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Thông tư 210 không đưa ra yêu cầu về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

##### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

#### **3.23 Trái phiếu chuyển đổi và khoản vay chuyển đổi**

Trái phiếu và các khoản vay, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng. Trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi mà không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi được phân loại là nợ phải trả tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.23 *Trái phiếu chuyển đổi và khoản vay chuyển đổi* (tiếp theo)

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu hoặc khoản vay không chuyển đổi tương tự. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ cho đến khi được huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán. Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Các chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi, sau khi trừ thuế cũng được giảm trừ vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các kỳ sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi được phân bổ cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ phân chia tiền thu được từ phát hành trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Trong tháng 12 năm 2009, Công ty phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ với thời hạn 5 năm và trong tháng 7 năm 2011, Công ty đã ký hợp đồng tín dụng cho một khoản vay có thể chuyển đổi trị giá 40.000.000 đô la Mỹ với thời hạn 11 tháng. Ban Giám đốc đã đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu và khoản vay nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi) và đã ghi nhận toàn bộ khoản vay và trái phiếu này là nợ phải trả tài chính.

### 4. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ

#### 4.1 *Các giao dịch mua cổ phần trong năm*

*Mua thêm cổ phần trong Công ty Sài Đồng, một công ty con*

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 10% cổ phần trong Công ty Sài Đồng, một công ty con, và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 61%.

Giá phí phải trả bằng tiền là 212.000.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm là 52.417.716.509 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 159.582.283.491 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

*Mua thêm cổ phần trong Công ty Bất động sản Viettronics, một công ty con*

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Bất động sản Viettronics, một công ty con, và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 84%.

Giá phí phải trả bằng tiền là 150.000.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm là 60.105.935.162 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 89.894.064.838 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)**

**4.1 Các giao dịch mua cổ phần trong năm (tiếp theo)**

*Mua thêm cổ phần trong Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con*

Vào ngày 4 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 6,5% cổ phần trong Công ty Thành phố Hoàng Gia, là một công ty con. Giá phí phải trả bằng tiền cho giao dịch này là 218.400.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty Thành phố Hoàng Gia được mua thêm là 229.946.465.640 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 11.546.465.640 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm (bất lợi thương mại) được ghi nhận vào thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Vào ngày 30 tháng 8 năm 2011 và ngày 6 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt mua thêm 15% và 3,63% cổ phần trong Công ty Thành phố Hoàng Gia và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 77,11%. Giá phí phải trả bằng tiền cho các giao dịch mua thêm này là 1.952.000.000.000 đồng Việt Nam và giá trị ghi sổ của tài sản thuần qua các lần mua thêm là 689.292.237.821 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 1.262.707.762.179 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của các lần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

*Mua thêm cổ phần trong Công ty Nam Hà Nội, một công ty con*

Trong tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 1,05% cổ phần trong Công ty Nam Hà Nội, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 53%. Giá phí phải trả bằng tiền cho giao dịch này là 42.000.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm của Công ty Nam Hà Nội vào ngày mua là 21.249.682.537 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 20.750.317.463 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Trong tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã gián tiếp mua thêm 13,33% cổ phần trong Công ty Nam Hà Nội qua công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Nam Hà Nội này lên 66,33%. Giá phí phải trả bằng tiền cho giao dịch này là 1.334.999.500.000 đồng Việt Nam, trong đó phần chia cho Tập đoàn là 814.349.695.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm của Công ty Nam Hà Nội vào ngày mua là 163.714.285.945 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 650.635.409.055 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

**4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong năm**

*Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom*

Trong giai đoạn từ ngày 2 tháng 3 năm 2011 đến ngày 30 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 75% cổ phần trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, công ty con. Số lãi 4.785.668.228 đồng Việt Nam được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tại ngày chuyển nhượng.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Bất động sản Viettronics*

Vào ngày 13 tháng 7 năm 2011 và ngày 20 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt chuyển nhượng 10% và 73% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, công ty con. Số lãi 282.254.331.940 đồng Việt Nam được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tại ngày chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ (tiếp theo)**

**4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong năm (tiếp theo)**

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Xavinco*

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 56% cổ phần trong Công ty Xavinco, một công ty con, và giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 1%. Số lãi 159.323.449.321 đồng Việt Nam được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tại ngày chuyển nhượng.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	2.970.504.259	7.662.338.407
Tiền gửi ngân hàng	653.273.454.363	814.021.638.085
Các khoản tương đương tiền	575.484.631.218	693.325.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.231.728.589.840</u></b>	<b><u>1.515.008.976.492</u></b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 1 tuần đến 1 tháng với lãi suất từ 6%/năm đến 14%/năm (năm 2010: lãi suất từ 14% đến 14,7%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam).

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	50.000.000.000	502.410.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn	1.030.000.000.000	-
Các khoản cho vay khác	638.557.330.809	1.404.009.943.518
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)	119.140.943.009	113.341.166.078
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	1.503.825.000.000	1.600.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	854.465.575.772	322.754.846.703
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b><u>4.195.988.849.590</u></b>	<b><u>3.942.515.956.299</u></b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	<u>(21.101.135.007)</u>	<u>(10.242.485.500)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.174.887.714.583</u></b>	<b><u>3.932.273.470.799</u></b>

Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 36.

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn bao gồm các khoản ủy thác quản lý vốn mà theo đó Tập đoàn sẽ nhận được một khoản lợi tức hàng năm có giá từ 14% đến 18% giá trị hợp đồng. Các hợp đồng ủy thác quản lý vốn này không có tài sản đảm bảo.

Các khoản cho vay khác bao gồm các khoản cho vay có tài sản đảm bảo cho các tổ chức với tổng số tiền là 300 tỷ đồng Việt Nam với lãi suất là 20,5%/năm. Các khoản cho vay khác cũng bao gồm các khoản cho vay cho các cá nhân và tổ chức không có tài sản đảm bảo với tổng số tiền là 338 tỷ đồng Việt Nam với lãi suất 18%/năm đến 22%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)**

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng và tổ chức tài chính với lãi suất 14%/năm.

Khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu bao gồm khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn nắm 19.950.929 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 15 tháng 11 năm 2011, các cổ đông đã thông qua việc sáp nhập giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Vinpearl, và dự kiến quá trình sáp nhập sẽ hoàn thành trong tháng 1 năm 2012. Theo Quyết định số 182/2011/QĐ-SGDHCM của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16 tháng 12 năm 2011, cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl được hủy niêm yết từ ngày 26 tháng 12 năm 2011 để thực hiện sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vincom.

Theo đó, giá trị hợp lý của cổ phiếu Vinpearl nắm giữ bởi Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 1.528.540.425.335 đồng Việt Nam được xác định dựa trên tỷ lệ hoán đổi đã được chấp thuận bởi cổ đông của hai công ty: 1 cổ phiếu Vinpearl sẽ được hoán đổi thành 0,77 cổ phiếu Vincom, và dựa trên giá thị trường của cổ phiếu Vincom đang được giao dịch trên thị trường chứng khoán tại ngày hoán đổi. Sau khi hoàn thành quá trình sáp nhập, số cổ phiếu Vinpearl này sẽ được hoán đổi thành cổ phiếu Vincom, và sẽ được trình bày là cổ phiếu quỹ của Tập đoàn.

Việc sáp nhập này được hoàn thành trong tháng 1 năm 2012 và số lượng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl nêu trên được chuyển đổi thành 15,362,215 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom, và trở thành cổ phiếu quỹ của Công ty.

Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu cũng bao gồm khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí ("DPM"). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn nắm 598.320 cổ phiếu DPM. Khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn vào cổ phiếu là phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị thị trường của khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.026.679.316.473	2.821.706.960.343
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan khác	70.244.744.917	183.367.351.344
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.096.924.061.390</b>	<b>3.005.074.311.687</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>258.724.061.390</i>	<i>2.605.627.558.066</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>838.200.000.000</i>	<i>399.446.753.621</i>

Số dư phải thu từ chuyển nhượng bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 chủ yếu bao gồm (i) các khoản phải thu từ một khách hàng doanh nghiệp và một số cá nhân mua diện tích sàn trung tâm thương mại và căn hộ tại Trung tâm thương mại Vincom Center B – Thành phố Hồ Chí Minh và (ii) khoản phải thu từ một bên liên quan từ việc chuyển nhượng tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	1.649.485.000.000	586.200.000.000
Lãi phải thu	232.717.060.018	433.186.377.399
Phải thu từ cổ tức	89.961.451.246	-
Các khoản phải thu khác	27.712.984.395	13.850.362.840
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.999.876.495.659</u></b>	<b><u>1.033.236.740.239</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>1.878.624.371.075</i>	<i>375.163.105.605</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>121.252.124.584</i>	<i>658.073.634.634</i>

Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư là khoản phải thu từ việc chuyển nhượng 29,4% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái cho các cá nhân trong tháng 10 và tháng 12 năm 2011. Các khoản phải thu này có thời hạn thanh toán 180 ngày kể từ ngày giao dịch hoàn tất.

Lãi phải thu chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các tổ chức tài chính và các khoản cho vay khác như được trình bày tại Thuyết minh số 6 và 17.2.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản để bán đã hoàn thành	99.035.611.908	209.754.922.968
Bất động sản để bán đang xây dựng	9.179.144.455.054	2.053.646.285.524
Các nguyên vật liệu xây dựng khác	17.294.991.666	72.954.047
Công cụ, dụng cụ	227.331.988	695.596.625
	<b><u>9.295.702.390.616</u></b>	<b><u>2.264.169.759.164</u></b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<i>(13.299.817.444)</i>	-
<b>Giá trị thuần của hàng tồn kho</b>	<b><u>9.282.402.573.172</u></b>	<b><u>2.264.169.759.164</u></b>

Bất động sản để bán đã hoàn thành bao gồm chi phí cho các căn hộ tại Vincom Center B thành phố Hồ Chí Minh đã được hoàn thành và sẵn sàng để bán, chi phí của các căn hộ khác mua lại để bán, và chi phí quyền sử dụng đất tại dự án khu Du lịch Sinh thái An Viên (tại phường Vĩnh Nguyên và Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) được giữ để bán. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được của căn hộ mua để bán và giá gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Bất động sản để bán đang xây dựng bao gồm chi phí cho các căn hộ và biệt thự tại các dự án Royal City, Times City và Vincom Village đang trong thời gian xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Theo Thỏa thuận ký ngày 21 tháng 5 năm 2001, Công ty đồng ý cung cấp tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu có giá trị 500 tỷ đồng Việt Nam phát hành bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Sinh Thái") cho mục đích phát triển dự án Green City, một dự án bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty đã thực hiện việc cầm cố quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty tại dự án khu Du lịch Sinh thái An Viên (bao gồm các tài sản trên đất dự kiến sẽ hình thành trong tương lai) làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành bởi Sinh Thái.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phát hành khoản vay chuyển đổi	16.922.360.834	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	25.158.931.468	19.623.595.664
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>42.081.292.302</u></b>	<b><u>19.623.595.664</u></b>

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	4.724.347.426	1.314.823.257
Đặt cọc ngắn hạn	17.040.693.207	1.159.046.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.765.040.633</u></b>	<b><u>2.473.870.007</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	85.676.322.606	55.069.330.881	16.256.854.650	33.541.389.057	1.686.455.184	192.230.352.378
Tăng trong năm	885.481.795.684	835.628.799.941	24.045.550.068	6.082.470.178	-	1.751.238.615.871
Trong đó:						
Mua mới	511.355.131	821.802.172.819	24.045.550.068	6.082.470.178	-	852.441.548.196
Xây dựng mới	884.701.633.251	1.921.288.812	-	-	-	886.622.922.063
Tặng khác	268.807.302	11.905.338.310	-	-	-	12.174.145.612
Giảm trong năm	(77.314.874.865)	(54.882.419.061)	(2.212.902.306)	(7.657.091.169)	(1.517.751.060)	(143.585.038.461)
Trong đó:						
Phân loại sang hàng tồn kho và đã bán	(75.236.784.412)	-	-	-	-	(75.236.784.412)
Thanh lý, nhượng bán	-	(46.614.168.730)	-	(176.305.924)	-	(46.790.474.654)
Chuyển nhượng công ty con	-	(7.369.130.741)	(1.636.185.454)	(5.296.331.282)	(1.517.751.060)	(15.819.398.537)
Giảm khác	(2.078.090.453)	(899.119.590)	(576.716.852)	(2.184.453.963)	-	(5.738.380.858)
Số cuối năm	893.843.243.425	835.815.711.761	38.089.502.412	31.966.768.066	168.704.124	1.799.883.929.788
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	878.787.881	8.967.970.916	6.445.544.566	11.188.960.461	1.062.870.516	28.544.134.340
Tăng trong năm	974.247.743	4.505.926.623	2.361.512.989	4.489.451.300	3.501.688	12.334.640.343
Giảm trong năm	(1.303.822.296)	(7.700.482.975)	(134.242.055)	(3.477.973.308)	(955.330.077)	(13.571.850.711)
Trong đó:						
Phân loại sang hàng tồn kho và đã bán	(1.303.822.296)	-	-	-	-	(1.303.822.296)
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.048.507.767)	-	-	-	(3.048.507.767)
Chuyển nhượng công ty con	-	(4.651.975.208)	(134.242.055)	(3.308.468.406)	(955.330.077)	(9.050.015.746)
Giảm khác	-	-	-	(169.504.902)	-	(169.504.902)
Số cuối năm	549.213.328	5.773.414.564	8.672.815.500	12.200.438.453	111.042.127	27.306.923.972
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	84.797.534.725	46.101.359.965	9.811.310.084	22.352.428.596	623.584.668	163.686.218.038
Số cuối năm	893.294.030.097	830.042.297.197	29.416.686.912	19.766.329.613	57.661.997	1.772.577.005.816

Tài sản cố định tăng trong năm chủ yếu liên quan đến giá trị nhà cửa và máy móc, thiết bị của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec là một chi nhánh của Công ty Nam Hà Nội, một công ty con, có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Chi nhánh này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0102671977-001, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 12 năm 2011. Hoạt động chính của Chi nhánh bao gồm hoạt động của các bệnh viện, bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh, bán buôn máy móc, thiết bị y tế, bán buôn, bán lẻ dụng cụ y tế và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền thuê đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	11.805.208.517	184.938.875.055	196.744.083.572
Tăng trong năm	5.734.850.940	-	5.734.850.940
<i>Trong đó:</i>			
<i>Mua mới</i>	5.734.850.940	-	5.734.850.940
Giảm trong năm	(6.827.195.365)	-	(6.827.195.365)
<i>Trong đó:</i>			
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(906.610.387)	-	(906.610.387)
<i>Giảm khác</i>	(5.920.584.978)	-	(5.920.584.978)
Số cuối năm	<u>10.712.864.092</u>	<u>184.938.875.055</u>	<u>195.651.739.147</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	3.968.099.654	13.233.370.276	17.201.469.930
Tăng trong năm	1.686.577.454	9.217.901.051	10.904.478.505
Giảm trong năm	(1.861.710.912)	-	(1.861.710.912)
Số cuối năm	<u>3.792.966.196</u>	<u>22.451.271.327</u>	<u>26.244.237.523</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>7.837.108.863</u>	<u>171.705.504.779</u>	<u>179.542.613.642</u>
Số cuối năm	<u>6.919.897.896</u>	<u>162.487.603.728</u>	<u>169.407.501.624</u>

Giá trị quyền thuê đất là giá trị hợp đồng thuê đất từ Nhà nước với diện tích 9.125 m2 trong thời gian 30 năm (từ năm 1999 đến năm 2029) của Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con.

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí cho dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh	2.324.358.781.337	1.449.372.526.342
Chi phí cho dự án Times City	543.290.422.846	447.282.464.580
Chi phí cho dự án Royal City	1.289.221.745.407	878.757.821.734
Chi phí cho dự án Vincom Village	352.345.951.494	1.407.650.122.496
Chi phí cho dự án Vincom Hải Phòng	11.787.651.507	10.159.485.630
Chi phí cho dự án Hồ Tây	43.439.922.545	42.043.914.545
Chi phí cho dự án 223B Nguyễn Trãi (Xavinco)	-	103.104.833.409
Chi phí cho dự án Viettronics	-	30.250.000.000
Chi phí cho các dự án khác	2.513.852.144	2.535.852.051
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>4.566.958.327.280</u>	<u>4.371.157.020.787</u>

Chi phí cho Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm các chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, san lấp, chi phí tư vấn, chi phí lãi vay được vốn hóa và các chi phí khác liên quan đến Dự án cụm công trình trung tâm thương mại, khách sạn và bãi đỗ xe ngầm tọa lạc tại khu "tứ giác Eden" bao bọc bởi 4 đường Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Huệ và Lê Lợi. Công ty hiện vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan quản lý chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định mức tiền sử dụng đất phải nộp cho lô đất được sử dụng cho Dự án này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)**

Công ty Nam Hà Nội, một công ty con, cũng đang trong quá trình triển khai dự án Times City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng đang trong quá trình triển khai thực hiện dự án Royal City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 74 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Công ty Sài Đồng, một công ty con khác, cũng đang triển khai thực hiện dự án Vincom Village, là một tổ hợp khu văn phòng, biệt thự và các tiện ích khác tại phường Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Đối với chi phí xây dựng cho các hạng mục bất động sản để bán, Tập đoàn hiện đang trình bày tại Thuyết minh số 9.

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	1.215.844.638.656	2.220.065.284.736	327.510.214.408	3.763.420.137.800
Tăng trong năm	500.636.364	424.205.292.708	9.324.062.423	434.029.991.495
Giảm trong năm	(42.282.047)	(9.182.443.117)	(6.640.072.009)	(15.864.797.173)
Số cuối năm	<u>1.216.302.992.973</u>	<u>2.635.088.134.327</u>	<u>330.194.204.822</u>	<u>4.181.585.332.122</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>				
Số đầu năm	13.278.334.483	41.120.736.365	62.277.443.019	116.676.513.867
Tăng trong năm	23.463.736.268	46.922.597.150	34.219.609.852	104.605.943.270
Giảm trong năm	(519.538)	-	(372.749.979)	(373.269.517)
Số cuối năm	<u>36.741.551.213</u>	<u>88.043.333.515</u>	<u>96.124.302.892</u>	<u>220.909.187.620</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>1.202.566.304.173</u>	<u>2.178.944.548.371</u>	<u>265.232.771.389</u>	<u>3.646.743.623.933</u>
Số cuối năm	<u>1.179.561.441.760</u>	<u>2.547.044.800.812</u>	<u>234.069.901.930</u>	<u>3.960.676.144.502</u>

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm:

- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu từ Ngân hàng Hàng hải Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.2);
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center B - Thành phố Hồ Chí Minh tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung (xem Thuyết minh số 26.1);
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center Long Biên tại phường Phúc Lợi, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.1);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

Giá trị thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được định giá bởi một công ty định giá độc lập như sau:

- ▶ Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B (khu văn phòng và thương mại): 115.000.000 đô la Mỹ;
- ▶ Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp C (khu thương mại): 42.000.000 đô la Mỹ;
- ▶ Tòa nhà Vincom Center B – Thành phố Hồ Chí Minh (khu văn phòng và thương mại): 484.000.000 đô la Mỹ;
- ▶ Tòa nhà Vincom Center Long Biên: 31.565.831 đô la Mỹ.

Ngoài ra, trong tháng 12 năm 2011, Công ty cũng đã công bố thông tin chuyển nhượng khối văn phòng của Tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp B cho Công ty Quản lý Tài sản và Khai thác nợ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank - AMC"). Tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp B vẫn được trình bày là một bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng huyênh nhượng khối văn phòng của tòa nhà Vincom Center Hà Nội –Tòa tháp B cho Công ty Quản lý Tài sản và Khai thác nợ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank - AMC").

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 901,2 tỷ đồng Việt Nam (2010: 755,2 tỷ đồng Việt Nam). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư cho dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh, dự án Times City, dự án Vincom Village và dự án Royal City. Chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 17,75%/năm (2010: 13,42%/năm). Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm đầu tư xây dựng của Tập đoàn.

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.1	868.978.280.751	3.295.920.940.246
Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.200.263.995.418	447.199.798.748
<b>Tổng các khoản đầu tư dài hạn</b>		<b>2.069.242.276.169</b>	<b>3.743.120.738.994</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		-	(1.362.527.211)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.069.242.276.169</b>	<b>3.741.758.211.783</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	Công ty Du lịch Việt Nam	Công ty Vinpearl Hội An	Công ty Bé tông Ngoại Thương	Công ty Sinh Thái	Công ty Thành phố Xanh	Công ty Thăng Long	Đơn vị tính: VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	39.986.952.728	138.493.440.538	12.174.457.006	2.602.053.973.281	485.708.545.468	17.503.571.225	3.295.920.940.246
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	-	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Phần lãi sau thuế được hưởng trong năm	4.421.468.169	55.555.556	1.241.914.472	159.099.337.036	32.068.911.013	754.240.402	197.641.426.648
Thanh lý trong năm	-	(137.242.759.902)	-	(1.657.753.238.254)	-	-	(1.794.995.998.156)
Phần loại sang đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)	-	-	-	(878.496.443.945)	-	-	(878.496.443.945)
Phân chia cổ tức	(24.881.779.732)	-	-	(224.903.628.118)	-	-	(249.785.407.850)
Phân bổ lợi thế thương mại	-	(1.306.236.192)	-	-	-	-	(1.306.236.192)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>	<b>19.526.641.165</b>	<b>-</b>	<b>13.416.371.478</b>	<b>-</b>	<b>817.777.456.481</b>	<b>18.257.811.627</b>	<b>868.978.280.751</b>

**Công ty Cổ phần Vincom**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	Vinpearl Hội An VND	Du lịch Việt Nam VND	Bê tông Ngoại Thương VND	Sinh Thái VND	Thành phố Xanh VND	Ngọc Việt VND	Thăng Long VND	Khác (*) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	229.017.602.499	80.388.188.407	11.110.460.329	-	-	165.417.681.879	-	370.998.593.956	856.932.527.070
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	-	-	-	839.300.000.000	480.000.000.000	30.000.000.000	-	147.993.754.679	1.497.293.754.679
Kết chuyển từ các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	17.500.000.000	-	17.500.000.000
Kết chuyển từ đầu tư vào công ty con do mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tặng do sáp nhập vào Sinh Thái	-	-	-	1.674.559.586.506	-	-	-	-	530.882.913.727
Thanh lý đầu tư trong kỳ	(79.738.285.801)	-	-	-	(197.789.188.973)	-	-	-	1.476.770.397.533
Giải thể trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	(997.246.966.060)	(1.076.985.251.861)
Phản bổ lợi thế thương mại	-	-	-	-	-	-	-	(68.219.160.224)	(68.219.160.224)
Phần lãi/lỗ sau thuế được hưởng trong kỳ	(7.837.417.152)	-	-	-	-	(1.244.455.321)	-	(2.320.870.401)	(11.402.742.874)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	(2.948.459.008)	(40.401.235.679)	1.063.996.677	88.194.386.775	5.708.545.468	3.615.962.415	3.571.225	17.911.734.323	73.148.502.196
	<b>138.493.440.538</b>	<b>39.986.952.728</b>	<b>12.174.457.006</b>	<b>2.602.053.973.281</b>	<b>485.708.545.468</b>	<b>-</b>	<b>17.503.571.225</b>	<b>-</b>	<b>3.295.920.940.246</b>

(\*) bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được thanh lý hoặc giải thể trong năm 2010.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

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

Công ty Du lịch Việt Nam, tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 ngày 18 tháng 5 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn nắm 21% quyền biểu quyết trong công ty này.

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

Công ty Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070380 ngày 1 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 27 tháng 8 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, và các dịch vụ liên quan khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty gián tiếp nắm 24% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Trong tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 24% cổ phần trong Công ty Vinpearl Hội An. Việc chuyển nhượng được thực hiện thông qua việc hoán đổi cổ phần, theo đó Tập đoàn sẽ nhận được 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl ("VPL") tương ứng với 2,59 cổ phiếu đang nắm giữ trong Công ty Vinpearl Hội An.

*(iii) Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (Công ty "Bê tông Ngoại thương")*

Công ty Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 7 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

*(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (Công ty "Sinh Thái")*

Công ty Sinh Thái là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0900222333 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 31 tháng 3 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 20 tháng 12 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 4.410 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 44,98% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Trong tháng 10 và tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 29,4% cổ phần trong Công ty Sinh Thái và qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty này xuống 15,58% và qua đó, mất quyền ảnh hưởng đáng kể đối với công ty này (xem Thuyết minh số 17.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

(v) Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (Công ty "Thành phố Xanh")

Công ty Thành phố Xanh là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 9 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Công ty đã mua thêm 20% cổ phần của công ty này, và qua đó, tăng quyền biểu quyết trong công ty này lên 44% vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

(vi) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (Công ty "Thăng Long")

Công ty Thăng Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104782591 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản bao gồm cho thuê văn phòng, trung tâm mua bán và cung cấp dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm giữ 35% quyền biểu quyết trong công ty này.

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Các khoản cho vay dài hạn</i>		
Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay	100.000.000.000	150.000.000.000
Cho Công ty TNHH Thái Kiều vay	101.782.683.298	175.713.314.985
Cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay	60.011.909.214	81.323.178.567
Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu vay	51.687.634.911	51.687.634.911
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu (Thuyết minh số 6)	<u>(119.140.943.009)</u>	<u>(113.341.166.078)</u>
	<i>194.341.284.414</i>	<i>345.382.962.385</i>
<i>Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết</i>		
Công ty Điện tử Đồng Đa	42.820.138.903	26.460.980.000
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (Thuyết minh số 17.1)	878.496.443.945	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Thăng Long	635.000.000	635.000.000
Đầu tư vào Công ty Xavinco	2.854.938.405	-
Đầu tư vào Công ty Bất động sản Viettronics	3.016.278.843	-
	<u>943.222.800.096</u>	<u>42.495.980.000</u>
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>		
Đầu tư vào Dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	54.000.000.000
Đầu tư vào Dự án Hoàng Cầu	8.699.910.908	5.320.856.363
	<u>62.699.910.908</u>	<u>59.320.856.363</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.200.263.995.418</u></b>	<b><u>447.199.798.748</u></b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	-	(1.362.527.211)
	<b><u>1.200.263.995.418</u></b>	<b><u>445.837.271.537</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**17.1 Đầu tư tài chính dài hạn khác (tiếp theo)**

*Các khoản cho vay dài hạn*

Khoản cho vay công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel") là một khoản hỗ trợ tài chính cho Hanel về việc góp vốn tại Công ty Sài Đồng. Khoản vay này có hạn 5 năm và lãi suất 14%/năm.

Các khoản cho vay dài hạn với Công ty TNHH Thái Kiều, Công ty Cổ phần Mai Sơn và Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu là những khoản hỗ trợ tài chính cho các công ty này, cũng là những khách hàng thuê tại các Trung tâm thương mại của Tập đoàn. Các khoản vay có kỳ hạn từ 1 đến 4 năm với lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm và được sửa đổi định kỳ dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, một phần của các khoản vay này đã được phân loại sang các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

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

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

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

*Đầu tư cổ phiếu chưa niêm yết và đầu tư dài hạn khác*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn có các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên, Công ty Cổ phần Điện tử Đổng Đa, Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3, và Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Tăng Long với tỷ lệ sở hữu tương ứng là 3,87%, 19,95%, 10%, và 10%.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các khoản đầu tư dài hạn khác vào các dự án bất động sản tiềm năng khác tại khu Hoàng Cầu hay tại phố Nguyễn Văn Huyền. Các khoản đầu tư này được trình bày như khoản đầu tư dài hạn vì Công ty dự kiến sẽ được chuyển thành cổ phiếu của doanh nghiệp sẽ được thành lập để quản lý các dự án này trong tương lai hoặc sẽ được trả lại cho Công ty nếu như dự án không được thực hiện.

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát hành trái phiếu	38.549.822.764	129.629.614.106
Chi phí thuê đất trả trước	109.740.014.614	112.182.784.078
Chi phí hoa hồng	279.874.424.972	51.888.789.681
Chi phí nhà mẫu	15.503.868.738	7.536.509.392
Thuế TNDN tạm nộp	179.475.800.316	18.549.500.165
Chi phí trả trước dài hạn khác	27.554.981.671	25.302.023.179
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>650.698.913.075</b>	<b>345.089.220.601</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Nam Hà Nội	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty PFV	Lợi thế thương mại từ việc mua thêm cổ phần trong Công ty Chứng khoán Vincom	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Sài Đông	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Bất động sản Vietronics	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Thành phố Hoàng Gia	Đơn vị tính: VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>							
Số đầu năm	166.599.625.220	131.725.993.204	309.644.225	-	-	-	298.635.262.649
Tăng trong năm	671.385.726.518	-	-	159.582.283.491	89.894.064.838	1.262.707.762.179	2.183.569.837.026
Thanh lý trong năm	-	-	(309.644.225)	-	(89.894.064.838)	-	(90.203.709.063)
Số cuối năm	837.985.351.738	131.725.993.204	-	159.582.283.491	-	1.262.707.762.179	2.392.001.390.612
<b>Phân bổ lũy kế:</b>							
Số đầu năm	1.131.104.542	54.581.296.792	46.446.634	-	-	-	55.758.847.968
Phân bổ trong năm	19.594.018.536	10.285.959.522	5.160.736	8.110.277.695	-	33.476.635.655	71.472.052.144
Thanh lý trong năm	-	-	(51.607.370)	-	-	-	(51.607.370)
Số cuối năm	20.725.123.078	64.867.256.314	-	8.110.277.695	-	33.476.635.655	127.179.292.742
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	165.468.520.678	77.144.696.412	263.197.591	-	-	-	242.876.414.681
Số cuối năm	817.260.228.660	66.858.736.890	-	151.472.005.796	-	1.229.231.126.524	2.264.822.097.870

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khoản vay có thể chuyển đổi (*)	833.120.000.000	-
Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Á	-	94.200.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	3.740.789.124.311	171.754.090.034
<i>Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.2)</i>	<i>2.450.000.000.000</i>	-
<i>Vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 26.1)</i>	<i>219.889.124.311</i>	<i>171.754.090.034</i>
<i>Nhận ứng vốn từ Công ty Cổ phần Vinpearl (Thuyết minh số 26.1)</i>	<i>1.070.900.000.000</i>	-
Các khoản vay ngắn hạn khác (**)	51.393.317.845	28.366.500.000
	<b>4.625.302.442.156</b>	<b>294.320.590.034</b>
<i>Trong đó</i>		
Vay ngắn hạn	3.554.402.442.156	294.320.590.034
Vay từ các bên có liên quan	1.070.900.000.000	-

(\*) Khoản vay có thể chuyển đổi là khoản vay từ Credit Suisse International có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty với giá trị là 40.000.000 đô la Mỹ được phát hành vào ngày 12 tháng 7 năm 2011. Khoản vay này có lãi suất 6%/năm và có thời hạn 11 tháng.

(\*\*) Bao gồm các khoản vay ngắn hạn từ Ban quản lý tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp C với số tiền là 32.591.481.001 đồng Việt Nam (lãi suất 14%/năm); từ Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam với số tiền là 7.000.000.000 đồng Việt Nam (lãi suất 18%/năm) và từ các cá nhân khác với số tiền là 11.801.836.844 đồng Việt Nam (lãi suất 2%/năm).

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Royal City	5.244.202.898.612	928.363.072.297
Thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Times City	2.491.500.063.914	-
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư từ các nhà đầu tư thứ cấp của Dự án Vincom Village	4.293.472.692.059	-
Khác	15.546.005.745	3.359.957.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.044.721.660.330</b>	<b>931.723.029.733</b>
<i>Trong đó:</i>		
Người mua trả tiền trước	12.018.952.976.341	928.881.875.811
Các bên liên quan trả tiền trước (xem Thuyết minh số 36)	25.768.683.989	2.841.153.922

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 35.1)	211.982.169.448	695.553.737.318
Thuế giá trị gia tăng	76.779.430.139	309.987.174.932
Thuế thu nhập cá nhân	3.889.695.336	975.459.959
Các khoản phải nộp nhà nước khác	16.535.369.524	134.259.226
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>309.186.664.447</b>	<b>1.006.650.631.435</b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	568.864.039.182	370.743.439.148
Trích trước chi phí xây dựng	1.248.285.918.261	122.508.534.020
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	2.158.436.757	2.212.524.280
Các khoản chi phí phải trả khác	54.214.739.396	41.872.868.756
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.873.523.133.596</b>	<b>537.337.366.204</b>
Trong đó:		
Chi phí phải trả khác	1.792.542.136.264	536.744.686.204
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	80.980.997.332	592.680.000

**24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho hoạt động đầu tư (*)	68.279.000.000	90.000.000.000
Cố tức phải trả cho cổ đông	71.246.439.635	-
Phải trả mua cổ phần (**)	499.748.500.000	-
Các khoản ứng vốn cho dự án Royal City (***)	557.634.214.550	2.183.325.784.959
Các khoản ứng vốn cho dự án Times City (***)	921.177.159.251	-
Quý bảo trì giữ hộ khách thuê căn hộ	-	32.509.700.339
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	27.812.011.659	26.857.741.555
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	41.051.435.745	13.523.430.617
Bảo hiểm xã hội phải nộp	3.593.211.440	654.499.688
Phải trả khác	18.552.237.066	10.153.327.745
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.209.094.209.346</b>	<b>2.357.024.484.903</b>
Trong đó:		
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.200.813.052.880	2.347.421.517.146
Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	8.281.156.466	9.602.967.757

(\*) Phải trả cho hoạt động đầu tư bao gồm các khoản đặt cọc của bên thứ ba để mua lại các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây và Công ty Cổ phần Điện tử Đồng Đa.

(\*\*) Phải trả mua cổ phần là khoản phải trả từ việc nhận chuyển nhượng 13,33% cổ phần của Công ty Nam Hà Nội (xem Thuyết minh số 4).

(\*\*\*) Các khoản ứng vốn cho dự án là các khoản nhận được theo các hợp đồng vay vốn từ các khách hàng của dự án Royal City và Times City.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu nhận trước	29.453.827.284	28.407.969.180
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	<u>(27.812.011.659)</u>	<u>(26.857.741.555)</u>
	1.641.815.625	1.550.227.625
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	239.675.828.179	144.852.818.383
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	<u>(41.051.435.745)</u>	<u>(13.523.430.617)</u>
	198.624.392.434	131.329.387.766
Phải trả dài hạn khác	-	448.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>200.266.208.059</u></b>	<b><u>132.880.063.891</u></b>

**26. VAY DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay từ ngân hàng	2.204.883.152.851	1.202.278.630.241
Nhận ứng vốn từ Công ty Cổ phần Vinpearl	-	1.809.400.000.000
Vay từ Công ty Cổ phần Sinh Thái	3.895.076.833	1.406.000.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp	<u>3.200.000.000.000</u>	<u>6.772.667.600.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.408.778.229.684</u></b>	<b><u>11.190.346.230.241</u></b>

Các khoản vay dài hạn nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án bất động sản của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

**26.1 Vay dài hạn**

Đơn vị tính: VNĐ

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 VNĐ	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung ("BIDV") Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	1.134.350.212.547  (219.889.124.311)	72 tháng từ ngày bắt đầu vay	20 tháng 1 năm 2015	Lãi suất tham khảo + 4,5%, và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và BIDV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại số 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh</li> <li>▶ Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản khác, tài khoản, quyền tài sản và các quyền khác của dự án</li> </ul>
Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank") Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	1.290.422.064.615  (1.070.900.000.000)	84 tháng từ ngày hợp đồng	10 tháng 11 năm 2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 60% công trình xây dựng thuộc Dự án Vincom Village (không bao gồm tài sản trên đất của khu đất E3 và khu biệt thự) sở hữu bởi Công ty</li> <li>▶ Tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vincom Village sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam- Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Nam sẽ làm thủ tục thế chấp khu E3 cho Vietinbank</li> <li>▶ 60% Quyền sử dụng đất của 145 ha đất thuộc Dự án Vincom Village (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự)</li> <li>▶ 60% Các động sản hình thành bằng chi phí Dự án</li> <li>▶ 60% Quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và khoản thanh toán khác liên quan đến Dự án Vincom Village thời điểm hiện tại và tương lai</li> </ul>
Công ty Cổ phần Vinpearl Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	1.070.900.000.000  (1.070.900.000.000)	36 tháng từ ngày hợp đồng	24 tháng 9 năm 2012	Năm đầu là 13,2%. Những năm tiếp theo tới 24 tháng 9 năm 2012; trung bình lãi suất của trái phiếu 3 năm và 5 năm theo thông báo của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam +1%	Không có
Công ty Cổ phần Sinh Thái	3.895.076.833	36 tháng từ ngày hợp đồng	23 tháng 11 năm 2013	Năm đầu là 16,78%. Những năm tiếp theo tới 23 tháng 11 năm 2013: trung bình lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng như thông báo của Ngân hàng Công thương Việt Nam + 5,78%	Không có

**2.208.778.229.684**



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

**26.2 Trái phiếu dài hạn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không có tài sản đảm bảo, có mức lãi suất là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20);
- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không được đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2013. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng bao gồm Ngân hàng Phát triển Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ("Agribank"), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ("Vietcombank"), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam ("Vietinbank") + 4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 15,4%/năm và 17,875%/năm;
- ▶ Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam sẽ đáo hạn ngày 18 tháng 12 năm 2012. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") +4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 18%/năm, 22%/năm và 26%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng (i) quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất của Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội; (ii) 2.800.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cá nhân liên quan; (iii) 12.700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl ("VPL") thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Vingroup"), một công ty cùng chủ sở hữu với Công ty và 4.300.000 cổ phiếu VPL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, trước đây là một công ty liên kết của Công ty. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20);
- ▶ Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 11 tháng 5 năm 2010 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định 6 tháng một lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hà Nội + 5,5%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 16%/năm và 19,5%/năm. Theo thỏa thuận với Ngân hàng Vietinbank, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - văn phòng- hầm gửi xe tại tứ giác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Thời hạn này sau đó được gia hạn đến ngày 12 tháng 8 năm 2012 bởi Vietinbank;
- ▶ Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 650 tỷ đồng Việt Nam (trong đó có 300 tỷ đồng Việt Nam, 150 tỷ đồng Việt Nam và 200 tỷ đồng Việt Nam được phát hành lần lượt vào các ngày 9 tháng 9 năm 2009, ngày 26 tháng 10 năm 2009 và ngày 29 tháng 4 năm 2010) với thời hạn ba năm kể từ ngày phát hành. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 15,2%/năm và 18%/năm đối với khoản trái phiếu có giá trị ghi sổ là 300 tỷ đồng Việt Nam và 150 tỷ đồng Việt Nam, và 12,5%/năm và 17,875%/năm đối với khoản trái phiếu có giá trị ghi sổ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời tại số 13, đường Hai Bà Trưng, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Một phần của khoản trái phiếu này với giá trị ghi sổ là 450 tỷ đồng Việt Nam đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20).

*Trái phiếu chuyển đổi phát hành tháng 12 năm 2009*

Trong năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi 59.200.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 18.524.656 cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Số dư trái phiếu còn lại là 100.000 đô la Mỹ đã được Công ty mua lại vào ngày 6 tháng 6 năm 2011.

Tập đoàn phát hành các trái phiếu này nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án phát triển bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Năm trước	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Vốn bổ sung từ lợi nhuận	Quỹ dự phòng tài chính	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Đơn vị tính: VNĐ	Tổng cộng
Số dư đầu năm	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(1.898.164.733.713)	1.762.837.618	1.762.837.618	(11.706.526.412)	1.203.661.666.297		2.066.943.051.408
Tăng trong năm	1.729.979.990.000	730.801.641.287	-	-	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)		2.460.781.631.287
Tái phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mua cổ phiếu quỹ	-	285.308.753.711	884.630.498.487	-	-	-	-	-	1.169.939.252.198
Tặng thưởng cổ phiếu quỹ từ hợp nhất kinh doanh	-	-	(415.507.827.900)	-	-	-	-	-	(415.507.827.900)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	708.842.647.138	-	-	-	-	-	708.842.647.138
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	(267.205.542.775)	-	-	-	-	-	-	(267.205.542.775)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	11.706.526.412	2.306.898.786.227	-	11.706.526.412
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(1.199.747.240.000)	-	(1.199.747.240.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.726.252.370.000</b>	<b>1.522.259.442.223</b>	<b>(720.199.415.988)</b>	<b>1.762.837.618</b>	<b>2.762.837.618</b>	<b>-</b>	<b>2.309.813.212.524</b>	<b>-</b>	<b>6.842.651.283.995</b>
<b>Năm nay</b>									
Số dư đầu năm	3.726.252.370.000	1.522.259.442.223	(720.199.415.988)	1.762.837.618	2.762.837.618	-	2.309.813.212.524	-	6.842.651.283.995
Tăng trong năm	185.246.560.000	872.894.296.257	-	-	-	-	-	-	1.058.140.856.257
Quỹ khác	-	-	-	-	6.845.114.930	-	(6.845.114.930)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	821.285.875.959	-	821.285.875.959
Chuyển nhượng Công ty Chứng khoán Vincom	-	-	-	(1.762.837.618)	(1.762.837.618)	-	-	-	(3.525.675.236)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(2.217.314.440.400)	-	(2.217.314.440.400)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.911.498.930.000</b>	<b>2.395.153.738.480</b>	<b>(720.199.415.988)</b>	<b>-</b>	<b>7.845.114.930</b>	<b>-</b>	<b>906.939.533.153</b>	<b>-</b>	<b>6.501.237.900.575</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 2 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt quyết định chia 2.300.000.000.000 đồng Việt Nam cổ tức từ lợi nhuận của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Số cổ tức này chưa được chi trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 71.246.439.635 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 24).

Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số 26.2, trong năm nay, các trái chủ đã chuyển đổi 59.200.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 18.524.656 cổ phiếu phổ thông của Công ty (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu). Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm 185.246.560.000 đồng Việt Nam (tương đương với 18.524.656 cổ phiếu phổ thông với tại mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 872.894.296.257 đồng Việt Nam, sau khi giảm trừ các chi phí phát hành.

**27.2 Quỹ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vốn bổ sung từ lợi nhuận	-	1.762.837.618
Các quỹ khác	7.845.114.930	2.762.837.618
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.845.114.930</b>	<b>4.525.675.236</b>

**27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	391.149.893	372.625.237
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	391.149.893	372.625.237
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	391.149.893	372.625.237
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	391.149.893	372.625.237
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	391.149.893	372.625.237
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

**27.4 Cổ phiếu quỹ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, đang nắm giữ 14.062.170 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom với giá trị ghi sổ là 720.199.415.988 đồng Việt Nam.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 6, Tập đoàn nắm 19.950.929 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2011. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 15 tháng 11 năm 2011, các cổ đông đã thông qua việc sáp nhập giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Vinpearl, và dự kiến quá trình sáp nhập sẽ hoàn thành trong tháng 1 năm 2012. Sau khi hoàn thành quá trình sáp nhập, số cổ phiếu Vinpearl này sẽ được hoán đổi thành cổ phiếu Vincom, và sẽ được trình bày là cổ phiếu quỹ của Tập đoàn.

Việc sáp nhập này được hoàn thành trong tháng 1 năm 2012 và số lượng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl nêu trên được chuyển đổi thành 15.362.215 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom, và trở thành cổ phiếu quỹ của Công ty trong năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Giá trị</i>	
<b>Năm trước</b>		
Số dư đầu kỳ		1.568.791.562.428
Góp vốn từ cổ đông thiểu số		1.243.193.823.556
Lợi nhuận sau khi hợp nhất		125.116.211.150
Lợi ích của cổ đông thiểu số từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		211.600.016.223
Lợi ích của cổ đông thiểu số giảm từ sáp nhập công ty Sinh Thái		(413.964.131.434)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do bán công ty con		(376.843.713.509)
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh do hợp nhất kinh doanh		373.567.093.780
Cổ tức công bố		(20.472.000.000)
		<u><b>2.710.988.862.194</b></u>
<b>Năm nay</b>		
Số dư đầu kỳ		2.710.988.862.194
Góp vốn từ cổ đông thiểu số		768.078.402.842
Lợi nhuận sau khi hợp nhất		252.274.322.805
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do chuyển nhượng công ty con		(243.026.375.263)
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh do hợp nhất kinh doanh		(1.737.376.128.614)
		<u><b>1.750.939.083.964</b></u>

**29. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ**

**29.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.313.739.781.730</b>	<b>3.872.979.781.266</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	941.943.062.042	715.424.584.004
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.370.908.248.542	3.128.084.099.852
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác</i>	888.471.146	29.471.097.410
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu	-	-
	<u><b>2.313.739.781.730</b></u>	<u><b>3.872.979.781.266</b></u>
<b>Doanh thu thuần</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	941.943.062.042	715.424.584.004
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.370.908.248.542	3.128.084.099.852
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác</i>	888.471.146	29.471.097.410

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong năm 2011 chủ yếu bao gồm doanh thu từ chuyển nhượng tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và từ chuyển nhượng diện tích mặt sàn cho khu vui chơi giải trí tại Trung tâm thương mại Vincom Center tại thành phố Hồ Chí Minh cho các khách hàng doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)**

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	692.940.892.472	533.692.787.809
Lãi chênh lệch tỷ giá	11.379.415.125	41.472.193.847
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	92.118.091.247	3.826.102.609
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên doanh, liên kết	872.623.487.485	490.592.995.320
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty khác	-	199.746.752.384
Thu nhập tài chính khác	18.303.929.977	11.131.027.828
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.687.365.816.306</u></b>	<b><u>1.280.461.859.797</u></b>

Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào cổ phần của ba công ty con là Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics và Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco. Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần cũng bao gồm giao dịch chuyển nhượng 29,4% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (xem Thuyết minh số 17.1) và hoán đổi toàn bộ 24% cổ phần trong Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An.

**30. PHÂN LỢI NHUẬN/(LỖ) TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	4.421.468.169	(40.401.235.679)
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	(1.250.680.636)	(10.785.876.160)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	-	(1.428.695.239)
Công ty Cổ phần Ngọc Việt (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV)	-	2.371.507.094
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	1.618.063.710	1.063.996.677
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	-	(755.537.601)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	-	(3.776.636.700)
Công ty Cổ phần PCM	-	251.535.139
Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May mắn	-	21.459.526.048
Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh	32.068.911.013	5.708.545.468
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	159.099.337.037	91.825.240.401
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	754.240.401	3.571.225
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>196.711.339.694</u></b>	<b><u>65.535.940.673</u></b>

**31. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	329.134.460.566	203.369.924.925
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	975.851.565.265	690.991.332.411
Giá vốn các dịch vụ khác	1.250.511.726	32.664.850.741
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.306.236.537.557</u></b>	<b><u>927.026.108.077</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	807.484.484.862	511.476.475.135
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.110.260.965	9.222.347.309
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	27.391.359.812	93.080.594.960
Dự phòng giảm giá chứng khoán	8.500.525.711	3.516.479.211
Chi phí phát hành trái phiếu và khoản vay có thể chuyển đổi được phân bổ trong năm	57.565.239.212	40.841.203.731
Lỗi từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	320.387.536.668
Lỗi từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty khác	-	8.345.999.655
Chi phí tài chính khác	648.689.634	586.257.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>904.700.560.196</b>	<b>987.456.894.447</b>

**33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>130.414.885.097</b>	<b>179.241.332.230</b>
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	63.254.854.569	66.348.737.887
Thu nhập từ phạt hợp đồng	47.379.388.913	10.088.766.606
Lãi từ sáp nhập Công ty Sinh Thái	-	84.327.237.669
Thu nhập khác	19.780.641.615	18.476.590.068
<b>Chi phí khác</b>	<b>(101.520.550.542)</b>	<b>(71.549.951.611)</b>
Chi phí thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	(68.658.939.329)	(64.335.753.092)
Chi phí phạt hợp đồng và phạt tài chính	(9.183.126.147)	(653.769.558)
Chi phí khác	(23.678.485.066)	(6.560.428.961)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>28.894.334.555</b>	<b>107.691.380.619</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí giá vốn bất động sản	975.851.565.265	690.991.332.411
Chi phí nhân công	195.218.941.341	90.362.346.271
Chi phí khấu hao tài sản cố định	191.010.245.411	82.572.870.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	196.552.666.039	233.024.562.105
Chi phí khác	1.196.606.407.655	1.086.663.048.527
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.755.239.825.712</b>	<b>2.183.614.159.415</b>

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty mẹ và các công ty con là 25% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Bệnh viện Vinmec được hưởng thuế suất ưu đãi là 10% lợi nhuận chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**35.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	386.395.187.978	715.384.462.026
Điều chỉnh trích trước của thuế từ kỳ trước	1.569.124.791	(14.679.703.493)
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	9.946.935.040	10.335.047.030
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>397.911.247.809</b>	<b>711.039.805.563</b>

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>1.471.471.446.573</b>	<b>3.143.054.802.940</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)</i>	<i>(7.114.759.885)</i>	<i>(121.644.650.168)</i>
Chi phí từ thiện	57.950.860.045	18.736.888.078
Thay đổi trích trước giá vốn của các căn hộ đã bán	(68.766.602.788)	58.347.660.161
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	69.646.691.552	-
Chi phí lãi vay phát sinh tương ứng với phần vốn điều lệ chưa góp	-	60.116.051.125
Các khoản lỗ từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên kết	44.829.209.497	-
Phân bổ lợi thế thương mại	71.472.052.145	11.448.028.487
Phân bổ quyền thuê đất	9.217.901.051	9.217.901.051
Thu nhập từ cổ tức	(92.118.753.847)	(386.524.959.917)
Phản lãi trong công ty liên kết	(196.711.339.694)	(65.535.940.673)
Các khoản khác	97.365.222.154	172.549.721.520
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>1.464.356.686.688</b>	<b>3.021.410.152.772</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>1.464.356.686.688</b>	<b>3.021.410.152.772</b>
<b>Chi phí Thuế TNDN thuần ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>386.395.187.978</b>	<b>715.384.462.026</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	695.553.737.318	248.794.223.525
Điều chỉnh khác	(4.398.401.903)	40.097.667.281
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	1.569.124.791	(14.679.703.493)
Tạm ghi nhận thuế TNDN cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	160.926.300.151	18.549.500.165
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.030.085.134.846)	(312.592.412.186)
Thuế TNDN nộp thừa trong năm	2.021.355.959	-
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>211.982.169.448</b>	<b>695.553.737.318</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**35.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Thu nhập/(Chi phí) tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</i>	
	2011	2010	2011	2010
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán – Công ty Vincom	824.327.628	14.586.915.040	(13.762.587.413)	14.586.915.040
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán – Công ty PFV	-	2.625.861.253	(3.597.307.996)	(4.677.951.872)
Trích trước chi phí quảng cáo – Công ty Thành phố Hoàng Gia, Sài Đồng	6.051.049.327	-	6.051.049.327	-
Trích trước chi phí quảng cáo – Công ty Nam Hà Nội	1.361.911.042	-	1.361.911.042	-
Chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và giá trị tính thuế của tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp C	(21.215.456.941)	(20.244.010.198)	-	(20.244.010.198)
<b>Tài sản/(Nợ) thuế TNDN hoãn lại thuần</b>	<b>(12.978.168.944)</b>	<b>(3.031.233.905)</b>		
<b>(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(9.946.935.040)</b>	<b>(10.335.047.030)</b>
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:</i>				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	8.237.287.997	14.586.915.040		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(21.215.456.941)	(17.618.148.945)		
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(12.978.168.944)</b>	<b>(3.031.233.905)</b>		



## Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Bán hàng	Chuyển nhượng cổ phần	Mua hàng	Nhận chuyển nhượng cổ phần	Thu tiền bán hàng	Trả tiền mua hàng, nhận chuyển nhượng CP
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	890.000.000.000	-	-	-	(140.800.000.000)	-
Công ty Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Sinh Thái		-	622.500.000.000	-	(218.400.000.000)	-	218.400.000.000
Công ty Bé tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	-	(19.929.085.000)	-	-	19.929.085.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	-	-	-	(477.915.008.000)	-	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	-	-	-	(212.000.000.000)	-	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincham	Cùng chủ sở hữu	22.633.241.523	-	-	-	(25.946.163.694)	-
Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	Cổ đông lớn của Xavinco	-	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Thanh toán từ nhận chuyển nhượng cổ phần và khác</i> VNĐ	<i>Nhận thanh toán từ chuyển nhượng cổ phần</i> VNĐ	<i>Góp vốn/ (Nhận góp vốn)</i> VNĐ	<i>Vay</i> VNĐ	<i>Thanh toán gốc vay</i> VNĐ	<i>Nhận gốc cho vay</i> VNĐ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	-	(313.200.000.000)	-	-	-	-
Công ty Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	17.096.079.877	(376.569.041.710)	-	-	-	-
Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết	-	(812.500.000.000)	(549.030.000.000)	(485.000.000.000)	1.887.104.923.167	(89.610.000.000)
Công ty Bé tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	477.915.008.000	-	-	(182.000.000.000)	920.500.000.000	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đồng lớn của công ty con	212.000.000.000	-	-	-	-	(212.000.000.000)
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	-	(220.000.000.000)	220.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	(212.800.000.000)
Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincham	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	Cổ đồng lớn của của Xavinco	86.083.333.333	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi phải thu VNĐ	Lãi phải trả VNĐ	Thanh toán lãi vay VNĐ	Thu lãi vay VNĐ	Cổ tức phải thu/ Cổ tức phải trả VNĐ	Cổ tức nhận được/ Cổ tức phải trả VNĐ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết của công ty cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	24.882.442.332	(24.882.442.332)
Công ty Sinh Thái		9.229.830.000	(157.813.290.065)	158.395.076.833	(65.210.728.500)	314.865.079.365	(106.349.206.349)
Công ty Bé tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	-	(265.970.104.100)	185.000.000.000	-	-	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đồng lớn của công ty con	33.194.139.999	-	-	(19.109.589.041)	-	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	22.024.800.000	-	-	(99.139.758.400)	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xá phòng Hà Nội	Cổ đồng lớn của của Xavinco	-	-	-	-	-	-

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

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

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

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn và dài hạn cho các bên liên quan với lãi suất từ 10%/năm đến 21%/năm.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 24% cổ phần trong Công ty Vinpearl Hội An, một công ty liên kết, cho Công ty Cổ phần Vinpearl, một công ty cùng chủ sở hữu.

Vào ngày 13 tháng 7 năm 2011 và ngày 20 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt chuyển nhượng 10% và 73% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, là một công ty con, cho Công ty Sinh Thái, một công ty liên kết tại thời điểm này.

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh, là một công ty liên kết, từ Công ty Cổ phần Vinpearl, một công ty cùng chủ sở hữu.

Vào ngày 4 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 6,5% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, là một công ty con, từ Công ty Sinh Thái, một công ty liên kết.

Trong năm, Tập đoàn đã chuyển nhượng các công trình xây dựng trên đất thuộc khu đất E3 tại Khu đô thị Sinh thái Vincom Village cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một công ty cùng chủ sở hữu.

Các hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án Times City, dự án Royal City được ký kết với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong năm, Tập đoàn không phải trích lập dự phòng cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010: 0). Việc đánh giá này được thực hiện sau mỗi giai đoạn tài chính thông qua việc xem xét tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường nơi bên liên quan hoạt động.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 7)</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ bán khu E3	838.200.000.000
			<b>838.200.000.000</b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Phải thu từ chuyển nhượng dự án Nguyễn Công Trứ	18.923.474.012
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Lãi vay phải thu	12.367.199.326
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	Cổ tức phải thu	89.961.451.246
			<b>121.252.124.584</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Phải thu/</i> <i>(Phải trả)</i>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21)</b>			
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	14.500.044.354
Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	11.268.639.635
			<u>25.768.683.989</u>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 23)</b>			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	Lãi vay phải trả	80.970.104.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	Lãi vay phải trả	10.893.232
			<u>80.980.997.332</u>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 24)</b>			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	Phải trả khác	9.042.668
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả theo hợp đồng vay vốn tại dự án Times City và Royal City	4.425.927.070
Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả theo hợp đồng vay vốn tại dự án Times City và Royal City	3.846.186.728
			<u>8.281.156.466</u>
<b>Các khoản vay (Thuyết minh số 26.1)</b>			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	Vay dài hạn đến hạn trả	1.070.900.000.000
			<u>1.070.900.000.000</u>

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Lãi cho vay phải thu</i>
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 6)</b>						
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	50.000.000.000	21.00%	1 tháng 1 năm 2012	Không có	5.293.150.700
		<u>50.000.000.000</u>				<u>5.293.150.700</u>
<b>Đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)</b>						
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	100.000.000.000	14.00%	22 tháng 3 năm 2015	Không có	7.074.048.626
		<u>100.000.000.000</u>				<u>7.074.048.626</u>

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

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

*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>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	4.516.256.372	3.031.614.708
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	<b>4.516.256.372</b>	<b>3.031.614.708</b>

**37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	821.285.875.959	2.306.898.786.227
Lãi trái phiếu chuyển đổi	-	5.951.078.747
Lãi vay chuyển đổi	19.230.766.392	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl	288.879.329.386	-
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>1.129.395.971.737</b>	<b>2.312.849.864.974</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	366.990.137	217.461.621
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng và quyền mua cổ phiếu	-	119.974.724
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh, để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	366.990.137	337.436.345
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Trái phiếu chuyển đổi	-	27.359.886
Vay chuyển đổi	5.722.560	-
Cổ phiếu phát hành thêm do sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl	158.233.412	-
<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>530.946.109</b>	<b>364.796.231</b>

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

**38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn góp của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của công ty		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
			Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
		VND	VND		VND	VND
1	Công ty Thành phố Hoàng Gia	3.200.000.000.000	2.467.500.000.000	77.11	2.094.000.000.000	373.500.000.000
2	Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng	100.000.000.000	51.000.000.000	51	-	51.000.000.000
			<b>2.518.500.000.000</b>		<b>2.094.000.000.000</b>	<b>424.500.000.000</b>

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến triển khai Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh và tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 ước tính là 694 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Nam Hà Nội, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Times City tại số 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, đường 13, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 ước tính là 12.481 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Times City là 2.052 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Royal City tại 74 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này ước tính là 3.971 tỷ đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Royal City là 499 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Phúc Đồng và Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 ước tính là 11.204 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Vincom Village là 6.093 tỷ đồng Việt Nam.

**Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê**

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</i>
Đến 1 năm	839.531.699.743
Trên 1 đến 5 năm	1.304.502.905.401
Trên 5 năm	230.236.282.178
	<b><u>2.374.270.887.322</u></b>

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

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

*Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê*

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với thời hạn 50 năm và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</i>
Đến 1 năm	12.717.289.397
Trên 1 đến 5 năm	91.126.712.923
Trên 5 năm	1.632.883.017.269
	<b><u>1.736.727.019.589</u></b>

**Các cam kết khác**

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 5 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay là 440 tỷ đồng Việt Nam trong vòng 5 năm đầu kể từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Hanel sẽ sử dụng khoản vay này để góp vốn điều lệ cho công ty này. Đây là một công ty mới được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 17,5 tỷ đồng Việt Nam/năm để di dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 4 năm để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái định cư.

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam ("Vinataba"), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long ("Vinataba Thăng Long"), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước ("Căn Nhà Mơ Ước"), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình ("An Bình"), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long"), một công ty mới được thành lập để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 192,5 tỷ đồng Việt Nam.

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

Theo thỏa thuận đền bù kí ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Vận tải Hà Nội ("Hanoi Transerco") và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài ("DVT"), Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ đồng Việt Nam.



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

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

**Các cam kết khác (tiếp theo)**

*Cam kết với Ngân hàng Công thương Việt Nam*

Tại ngày 10 tháng 5 năm 2010, Công ty và Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank") ký thỏa thuận về việc chỉ định VietinBank là bên bảo lãnh phát hành cho khoản trái phiếu 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - văn phòng- hầm gửi xe tại tứ giác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Thời hạn này sau đó được gia hạn đến ngày 12 tháng 8 năm 2012 bởi Vietinbank. Nếu Công ty không đáp ứng được yêu cầu trên thì Vincom phải chịu một khoản phạt bằng (=) số lượng trái phiếu thực tế phát hành nhân (x) 50% lãi suất của trái phiếu ở kỳ hiện tại và nhân (x) với số ngày quá hạn. Số ngày quá hạn được tính từ ngày phát hành đến lúc hoàn tất các thủ tục thể chấp quyền sử dụng đất cho Đại lý quản lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và đại lý bảo lãnh phát hành.

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

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho BIDV 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 160m<sup>2</sup>); và
- (ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

*Cam kết với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ("UBND thành phố Hà Nội")*

Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4-HH16 (có diện tích 43.542 m<sup>2</sup>) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m<sup>2</sup>) thuộc Dự án Vincom Village cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

*Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại Dự án Royal City*

Trong năm, Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City và các ngân hàng cho khách mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ. Những điều khoản chính của thỏa thuận này như sau:

- ▶ Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City;
- ▶ Công ty Thành phố Hoàng gia sẽ hỗ trợ khách hàng bằng cách trả hộ khách hàng khoản lãi suất khoảng từ 7% đến 10%/năm trong kỳ hạn không quá 18 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng;
- ▶ Sau kỳ hạn 18 đến 24 tháng từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, nếu khách hàng vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngân hàng có thể yêu cầu Công ty Thành phố Hoàng gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Thành phố Hoàng gia.

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

### 39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Tập đoàn bao gồm các khoản vay ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu và khoản vay chuyển đổi, các khoản phải trả nhà cung cấp và phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn còn có các tài sản tài chính khác như các khoản tiền và tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Tập đoàn là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro đã được kết hợp vào toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

#### *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Việc tính toán này dựa trên các tài sản tài chính và công nợ tài chính nắm giữ bởi Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

#### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn, cũng như các khoản cho vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

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

**39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể):

	Tăng/ giảm điểm cơ bản			Đơn vị tính: VND
	Ngắn hạn	Trung hạn	Dài hạn	
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>				
VND	+535	+500	+725	(277.260.320.624)
VND	-535	-500	-725	277.260.287.413
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>				
VND	+370	+450	+450	(207.988.435.033)
VND	-370	-450	-450	207.988.435.033

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

*Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động của Tập đoàn như tiền gửi, huy động vốn vay có nguồn gốc ngoại tệ và các hoạt động kinh doanh hàng ngày khác.

Tập đoàn chưa sử dụng công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

*Độ nhạy đối với ngoại tệ*

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Tập đoàn là không đáng kể.

	Thay đổi tỷ giá VND/USD	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
		VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>		
	+8%	(77.731.536.066)
	-8%	77.731.536.066
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>		
	+5%	(70.690.132.321)
	-5%	70.690.132.321

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

**39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro về giá cổ phiếu***

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 1.542.780.441.335 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 402.388.797.600 đồng Việt Nam).

***Rủi ro về giá hàng hóa***

Tập đoàn có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định phục vụ cho việc thi công xây dựng các dự án bất động sản. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa và thông qua các nhà thầu nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay.

***Phải thu khách hàng thuê văn phòng và quầy hàng tại trung tâm thương mại***

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng được quản lý bởi Công ty thông qua việc yêu cầu khách hàng thuê gian hàng và thuê văn phòng đặt cọc trước một khoản tiền thuê nhất định.

***Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản***

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7, Tập đoàn có các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản cho một số khách hàng doanh nghiệp và cá nhân mua tài sản trên đất thuộc khu E3 của dự án Vincom Village, mua diện tích sàn trung tâm thương mại và căn hộ tại Trung tâm thương mại Vincom Center B tại thành phố Hồ Chí Minh. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các khách hàng và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khách hàng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là bằng không.

***Các khoản phải thu khác***

Như được trình bày tại Thuyết minh số 8, Tập đoàn có các khoản phải thu từ chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái cho các cá nhân trong tháng 10 và tháng 12 năm 2011. Các khoản phải thu này có thời hạn thanh toán 180 ngày kể từ ngày giao dịch hoàn tất. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các cá nhân và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là bằng không.

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

**39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các khoản cho vay*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 6 và 17.2, Tập đoàn có các khoản cho vay các cá nhân hoặc đơn vị khác. Các khoản cho vay này hoặc không được bảo đảm, hoặc được bảo đảm bởi tài sản là cổ phiếu của các cá nhân. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu hồi vốn từ các đối tác và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản cho vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là bằng không.

*Tiền gửi ngân hàng*

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu và cho vay sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2011:

	Tổng cộng	Chưa quá hạn và chưa suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 30 ngày	31-90 ngày	91-120 ngày	> 120 ngày
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	4.928.891.311.212	4.781.813.484.204	20.802.272.718	24.241.997.982	8.298.661.440	93.734.894.868
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	6.253.455.123.906	6.147.629.830.583	59.214.307.770	20.339.028.286	7.944.240.684	18.327.716.583

Theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi liên quan đến các khoản phải thu quá hạn nêu trên với số dư được trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 8.323.709.283 đồng Việt Nam.

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

**39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau. Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng, thu xếp các khoản trái phiếu dài hạn để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Tập đoàn hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản tín dụng ngân hàng chưa được sử dụng hết là khoảng 209 tỷ đồng Việt Nam.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 1-5 năm	Đơn vị tính: VNĐ
					Tổng cộng
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>					
Các khoản vay và nợ	180.083.073.494	449.043.070.028	10.103.023.835.901	-	10.732.149.979.423
Phải trả khách hàng	112.761.461.723	-	-	-	112.761.461.723
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	325.495.350.624	144.853.266.883	-	-	470.348.617.507
	<u>618.339.885.841</u>	<u>593.896.336.911</u>	<u>10.103.023.835.901</u>	<u>-</u>	<u>11.315.260.058.653</u>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>					
Các khoản vay và nợ	-	4.885.751.831.857	4.338.808.548.002	1.290.422.064.615	10.514.982.444.474
Phải trả khách hàng	538.965.024.625	-	-	-	538.965.024.625
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.945.211.263.809	41.051.435.745	148.828.340.730	49.796.051.704	2.184.887.091.988
	<u>2.484.176.288.434</u>	<u>4.926.803.267.602</u>	<u>4.487.636.888.732</u>	<u>1.340.218.116.319</u>	<u>13.238.834.561.087</u>

Tập đoàn cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ tập trung vào các khoản nợ trái phiếu sẽ đáo hạn trong năm 2012 và các khoản thanh toán cho nhà thầu thực hiện các dự án bất động sản. Tập đoàn đang đánh giá các nguồn vốn để đảm bảo việc thanh toán cho các khoản mục này.

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

**40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Ngày 31 tháng 12 năm 2010		Giá trị hợp lý	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Tài sản tài chính						
Cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết	854.465.575.880	(21.101.135.007)	322.753.535.776	(10.242.485.500)	833.364.440.873	402.388.797.600
Phải thu khách hàng	1.096.924.061.390	(2.379.631.269)	3.005.074.311.687	(12.954.092.169)	1.094.544.430.121	2.992.120.219.518
Phải thu khác	1.999.876.495.659	-	1.033.236.740.239	-	1.999.876.495.659	1.033.236.740.239
Tài sản ngắn hạn khác	2.328.563.966.917	-	3.507.580.301.194	-	2.328.563.966.917	3.507.580.301.194
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.210.781.260.418	-	562.187.258.183	(1.362.527.211)	1.210.781.260.418	560.824.730.972
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.231.728.589.840	-	1.515.008.976.492	-	1.231.728.589.840	1.515.008.976.492
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.722.339.950.104</b>	<b>(23.480.766.276)</b>	<b>9.945.841.123.571</b>	<b>(24.559.104.880)</b>	<b>8.698.859.183.828</b>	<b>10.011.159.766.015</b>

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

**40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ
	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>					
Vay và nợ	10.034.080.671.840	10.361.999.220.275	10.034.080.671.840	10.361.999.220.275	
Trái phiếu chuyển đổi	-	1.122.667.600.000	-	1.444.421.355.000	
Phải trả người bán	538.965.024.625	112.761.461.723	538.965.024.625	112.761.461.723	
Nợ phải trả ngắn hạn khác	2.665.788.864.622	840.499.376.657	2.665.788.864.622	840.499.376.657	
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.238.834.561.087</b>	<b>12.437.927.658.655</b>	<b>13.238.834.561.087</b>	<b>12.759.681.413.655</b>	

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bất buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày trên báo cáo tài chính:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- ▶ Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.



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

**41. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính của năm hiện tại. Chi tiết việc trình bày lại như sau:

		Số theo báo cáo trước đây	Trình bày lại	Đơn vị tính: VNĐ Số trình bày lại
<b>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>				
Phải thu nội bộ	(i)	1.057.520.388.255	(1.057.520.388.255)	-
Phải thu khách hàng	(i)	2.605.627.558.066	399.446.753.621	3.005.074.311.687
Các khoản phải thu khác	(i)	375.163.105.605	658.073.634.634	1.033.236.740.239
Phải trả nội bộ	(ii)	13.036.801.679	(13.036.801.679)	-
Người mua trả tiền trước	(ii)	928.881.875.811	2.841.153.922	931.723.029.733
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	(ii)	2.347.421.517.146	9.602.967.757	2.357.024.484.903
Chi phí phải trả	(ii)	534.532.161.924	592.680.000	537.337.366.204
Chi phí phải trả	(ii)		2.212.524.280	
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	(iii)	2.212.524.280	(2.212.524.280)	-
Đầu tư dài hạn khác	(iv)	560.540.964.826	(113.341.166.078)	447.199.798.748
Đầu tư ngắn hạn	(iv)	3.829.174.790.221	113.341.166.078	3.942.515.956.299

- (i) Bút toán phân loại lại số dư các khoản phải thu các bên liên quan sang các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính của kỳ hiện tại;
- (ii) Bút toán phân loại lại số dư các khoản phải trả các bên liên quan sang các khoản người mua trả tiền trước, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính của kỳ hiện tại;
- (iii) Bút toán phân loại lại dự phòng trợ cấp mất việc làm sang tài khoản chi phí phải trả;
- (iv) Bút toán phân loại lại các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu từ tài khoản đầu tư dài hạn khác sang tài khoản đầu tư ngắn hạn.

**42. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

Theo biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 2 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch chia cổ tức với tổng số tiền là 2.300.000.000.000 đồng Việt Nam từ lợi nhuận của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Khoản cổ tức còn phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 71.246.439.635 đồng Việt Nam.

Trong tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 75% cổ phần trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, là một công ty con, và qua đó, mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã hoán đổi toàn bộ 24% cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, là một công ty liên kết.

Vào ngày 23 tháng 5 năm 2011, Tập đoàn và Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời đã ký kết hợp đồng nguyên tắc về việc Tập đoàn sẽ chuyển nhượng toàn bộ 70% cổ phần trong Công ty Hồ Tây cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời.

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 84%. Vào ngày 13 tháng 7 năm 2011 và ngày 20 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt chuyển nhượng 10% và 73% cổ phần trong công ty này và giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 1%. Qua đó, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

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

**42. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh, là một công ty liên kết, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết này lên 44%.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 56% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Xavinco, là một công ty con, và qua đó, giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 1% và qua đó, mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 10% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 61%.

Vào ngày 28 tháng 6 năm 2011 và trong tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt mua thêm 1,05% và 13,33% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội, là một công ty con, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 66,33%.

Vào ngày 4 tháng 7 năm 2011, ngày 30 tháng 8 năm 2011 và ngày 6 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt mua thêm 6,5%, 15% và 3,63% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 77,11%.

Trong năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi 59.200.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 18.524.656 cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Số dư trái phiếu còn lại là 100.000 đô la Mỹ đã được Công ty mua lại vào ngày 6 tháng 6 năm 2011.

Vào ngày 12 tháng 7 năm 2011, Công ty cũng đã hoàn tất việc phát hành khoản vay chuyển đổi với giá trị là 40.000.000 đô la Mỹ có lãi suất 6%/năm với thời hạn 11 tháng.

Trong tháng 10 và tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 29,4% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, là một công ty liên kết, và qua đó, giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết này xuống còn 15,58% và qua đó, mất quyền ảnh hưởng đáng kể đối với công ty liên kết này.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 19 tháng 12 năm 2011 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Cổ phần Vinpearl, hai công ty đã thống nhất việc sáp nhập hai công ty dưới hình thức phát hành thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi là 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl bằng 0,77 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom. Công ty cũng đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng liên quan đến việc hoán đổi này từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo Giấy chứng nhận số 121/GCN-UBCK đề ngày 8 tháng 12 năm 2011. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 158.233.412 cổ phần để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl. Việc hoán đổi này, đã được hoàn thành trong tháng 1 năm 2012, sẽ làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 1.582.334.120.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 158.233.412 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

Cũng trong tháng 12 năm 2011, Công ty đã công bố thông tin chuyển nhượng khối văn phòng của Tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp B.

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

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

Vào ngày 13 tháng 1 năm 2012, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần thứ 38 để tăng vốn điều lệ lên 5.493.833.050.000 đồng Việt Nam sau khi hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl.

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng khối văn phòng của tòa nhà Vincom Center Hà Nội –Tòa tháp B cho Công ty Quản lý tài sản và khai thác nợ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank - AMC").

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012