

Công ty Cổ phần Vincom

Các báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 60

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

Các 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 2 năm 2011
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Từ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên	Từ nhiệm ngày 26 tháng 2 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 2 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.

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 riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng 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 riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Các báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin tổng thể đầy đủ về tình hình tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.



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 báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 60 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo ("các báo cáo tài chính riêng").

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

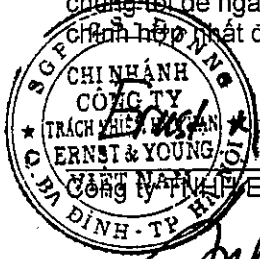
Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã 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 riêng 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 riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng. Công ty Cổ phần Vincom có các công ty con trong năm 2011 và Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 theo các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán của chúng tôi đề ngày 20 tháng 3 năm 2012 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đó.



Ernst & Young Vietnam Ltd.

Ernst & Young Việt Nam

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

Lê Đức Trường
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 RIÊNG
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)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.879.194.192.885	5.697.727.405.246
110	I. Tiền	4	101.968.452.978	652.507.261.069
111	1. Tiền		6.468.452.978	34.982.261.069
112	2. Các khoản tương đương tiền		95.500.000.000	617.525.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.1	968.691.250.703	1.108.487.326.078
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		989.792.385.710	1.118.120.278.078
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(21.101.135.007)	(9.632.952.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.643.181.077.588	3.667.817.697.891
131	1. Phải thu khách hàng	5	247.949.219.946	2.877.019.878.300
132	2. Trả trước cho người bán		119.217.112.815	79.260.618.402
135	3. Các khoản phải thu khác	6	1.278.394.376.096	711.565.599.189
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.379.631.269)	(28.398.000)
140	IV. Hàng tồn kho	7	86.051.093.841	212.657.456.591
141	1. Hàng tồn kho		99.350.911.285	212.657.456.591
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.299.817.444)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		79.302.317.775	56.257.663.617
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		40.430.786.741	18.511.386.176
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		28.642.329.209	36.760.392.484
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		10.229.201.825	985.884.957

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.800.514.966.727	11.262.225.371.795
220	I. Tài sản cố định		2.374.680.132.735	1.613.762.707.371
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	45.033.164.861	152.928.549.005
222	Nguyên giá		66.787.912.322	170.727.781.088
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(21.754.747.461)	(17.799.232.083)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	2.702.025.322	3.421.089.866
228	Nguyên giá		6.342.062.842	5.663.059.789
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.640.037.520)	(2.241.969.923)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	2.326.944.942.552	1.457.413.068.500
240	II. Bất động sản đầu tư	12	3.281.178.626.680	3.358.365.231.481
241	1. Nguyên giá		3.485.517.188.542	3.465.662.781.304
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(204.338.561.862)	(107.297.549.823)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13.2	7.090.985.379.159	6.135.424.860.386
251	1. Đầu tư vào công ty con		5.906.479.270.797	3.482.601.370.797
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết		875.410.400.000	1.604.655.848.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		309.095.708.362	1.049.530.168.800
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(1.362.527.211)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		53.670.828.153	154.672.572.557
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	52.829.235.525	139.501.930.485
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	824.327.628	15.170.642.072
268	3. Tài sản dài hạn khác		17.265.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.679.709.159.612	16.959.952.777.041


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

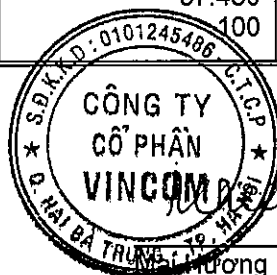
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		8.695.661.710.963	9.403.705.521.742
310	I. Nợ ngắn hạn		4.621.949.047.328	1.960.634.842.041
312	1. Vay ngắn hạn	15	3.722.109.124.311	336.809.814.490
312	2. Phải trả người bán		53.757.586.732	80.858.965.456
313	3. Người mua trả tiền trước		15.546.005.745	2.673.063.538
	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	105.775.678.850	910.356.524.773
314	5. Phải trả người lao động		17.392.600.429	11.741.448.404
316	6. Chi phí phải trả	17	483.240.027.952	478.651.564.485
	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	224.128.023.309	139.543.460.895
330	II. Nợ dài hạn		4.073.712.663.635	7.443.070.679.701
333	1. Phải trả dài hạn khác	19	159.251.575.399	118.124.449.460
334	2. Vay dài hạn khác	20	3.914.461.088.236	7.324.946.230.241
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.984.047.448.649	7.556.247.255.299
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	6.984.047.448.649	7.556.247.255.299
411	1. Vốn điều lệ đã góp	21.1	3.911.498.930.000	3.726.252.370.000
412	2. Thặng dư vốn	21.1	2.377.050.527.544	1.504.156.231.287
414	3. Cổ phiếu quỹ	21.3	-	-
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	21.1	6.000.000.000	1.000.000.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	689.497.991.105	2.324.838.654.012
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.679.709.159.612	16.959.952.777.041

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	37.450	182.608
Ngoại tệ các loại (euro)	100	4.855


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng




Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.318.533.588.811	3.755.847.324.815
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.318.533.588.811	3.755.847.324.815
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(512.415.060.267)	(859.548.756.396)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		806.118.528.544	2.896.298.568.419
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.390.369.523.266	804.389.940.941
22	7. Chi phí tài chính	24	(940.873.536.218)	(554.788.130.642)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(849.246.902.711)	(413.906.767.020)
24	8. Chi phí bán hàng		(61.187.763.320)	(27.256.000.042)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(292.938.382.569)	(146.130.174.892)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		901.488.369.703	2.972.514.203.784
31	11. Thu nhập khác	25	71.401.637.318	77.695.587.486
32	12. Chi phí khác	25	(64.596.138.475)	(68.658.657.415)
40	13. Lợi nhuận khác	25	6.805.498.843	9.036.930.071

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (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
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		908.293.868.546	2.981.551.133.855
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(224.288.217.009)	(655.791.168.014)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.1	(14.346.314.444)	15.170.642.072
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		669.659.337.093	2.340.930.607.913



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hoàng Nội
Kiểm toán viên Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		908.293.868.546	2.981.551.133.855
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ		107.237.360.471	50.176.944.744
03	Dự phòng		25.756.706.509	(1.002.354.789)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	22.2, 24	23.285.502.642	90.430.447.528
05	(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		7.361.430.024	(1.778.361.632)
06	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	22.2	(897.815.892.348)	(383.916.267.772)
07	Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	22.2	(480.617.548.710)	(375.993.315.433)
08	Chi phí lãi vay	24	849.246.902.711	413.906.767.020
09	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		542.748.329.845	2.773.374.993.521
10	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		2.045.837.480.199	(2.151.079.188.922)
11	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		113.306.545.306	(8.346.018.892)
12	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(455.777.487.081)	334.868.376.054
13	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		11.414.150.652	(13.092.543.331)
14	Chi phí lãi vay đã trả		(952.306.642.945)	(567.766.309.939)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(743.332.038.304)	(67.886.729.411)
16	Tiền (chi)/thu khác từ hoạt động kinh doanh		(11.696.826.241)	3.987.620.546
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		550.193.511.431	304.060.199.626
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(600.927.198.210)	(1.528.843.579.773)
22	Tiền thu do nhượng bán tài sản cố định và thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác		44.792.314.476	66.029.120.776
23	Tiền cho vay các bên có liên quan và cho vay khác		(2.598.439.654.054)	(2.396.662.079.896)
24	Tiền thu từ cho vay các bên có liên quan và cho vay khác		3.165.679.287.487	2.472.941.601.381
25	Tiền chi đầu tư vào các công ty khác		(316.359.158.903)	(944.295.099.679)
26	Tiền chi đầu tư vào công ty con		(2.574.987.445.946)	(1.121.294.000.000)
27	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		1.216.512.000.000	-
28	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty khác		1.052.760.278.073	441.282.332.777
29	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		741.736.064.335	263.930.854.046
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		130.766.487.258	(2.746.910.850.368)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông		-	402.875.184.500
32	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		1.948.532.999.833	2.743.366.375.559
33	Trả nợ vay		(951.278.246.248)	(1.102.969.772.777)
34	Cổ tức đã trả cho cổ đông		(2.228.753.560.365)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(1.231.498.806.780)	2.043.271.787.282
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(550.538.808.091)	(399.578.863.460)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		652.507.261.069	1.052.086.124.529
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	101.968.452.978	652.507.261.069



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Trương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 RIÊNG (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 RIÊNG (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 63,3% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco (Công ty "Xavinco")

Công ty Xavinco là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận 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 Cổ phần Bất động sản Xavinco 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 "Bất động sản Hồ Tây")

Công ty Bất động sản Hồ Tây là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010, với mức vốn điều lệ 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 Bất động sản 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.

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 Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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”)
(tiếp theo)

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 nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 13.2.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

Công ty Cổ phần Vincom là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.2.1. Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 09/2010/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Công ty đã hoàn thành và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 20 tháng 3 năm 2012.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không 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.

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng như được trình bày trong Thuyết minh số 29 và Thuyết minh số 30.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Công ty 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 riêng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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	47 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	4 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

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 Công ty 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 riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ 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 các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. 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 doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể 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 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

3.13 Chi phí trả trước

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

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty 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 năm tài chính trước.

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

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là không đáng kể.

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

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

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

3.18 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt 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 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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.

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.

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 và 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 Công ty 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 và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

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.

Công ty 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 này 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.

3.21 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 riêng, 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. Công ty 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 Công ty 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 riêng, 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. Công ty 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, trái phiếu chuyển đổi, nợ và vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu 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 báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành 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.

3.22 Vay và trái phiếu chuyển đổi

Các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi 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. Các khoản vay và trái phiếu 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.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu 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 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 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 năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu 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 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Tiền mặt	378.153.824	455.861.493
Tiền gửi ngân hàng	6.090.299.154	34.526.399.576
Các khoản tương đương tiền	95.500.000.000	617.525.000.000
	101.968.452.978	652.507.261.069

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 là 14%/năm (năm 2010: 14%/năm).

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	188.479.316.473	2.821.706.960.343
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan khác	59.469.903.473	55.312.917.957
TỔNG CỘNG	<u>247.949.219.946</u>	<u>2.877.019.878.300</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khách hàng	246.602.132.285	2.477.570.000.487
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.347.087.661	399.449.877.813

Số dư Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ một số khách hàng doanh nghiệp và cá nhân 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.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	1.161.000.000.000	273.000.000.000
Lãi phải thu từ cho vay và tiền gửi	55.518.560.805	196.209.425.105
Cổ tức phải thu	42.539.682.540	228.544.271.910
Các khoản phải thu khác	19.336.132.751	13.811.902.174
	<u>1.278.394.376.096</u>	<u>711.565.599.189</u>
<i>Trong đó:</i>		
Các khoản phải thu khác	1.197.858.940.878	144.517.457.687
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	80.535.435.218	567.048.141.502

Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư là khoản phải thu từ việc chuyển nhượng toàn bộ 21,27% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, một công ty liên kết của Công ty, cho các cá nhân trong tháng 10 năm 2011. Các khoản phải thu này có thời hạn thanh toán là 180 ngày kể từ ngày giao dịch hoàn tất.

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Nguyên liệu khác	143.351.261	72.954.047
Công cụ dụng cụ	171.948.116	191.762.590
Căn hộ mua để bán	49.373.757.232	163.920.553.321
Quyền sử dụng đất mua để bán	38.808.260.000	38.808.260.000
Căn hộ xây để bán	10.853.594.676	9.663.926.633
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(13.299.817.444)	-
	<u>86.051.093.841</u>	<u>212.657.456.591</u>

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

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	83.308.766.271	47.112.665.908	13.991.331.923	26.315.016.986	170.727.781.088
Tăng trong năm	-	19.318.750.798	1.328.029.000	4.507.559.326	25.154.339.124
Trong đó:					
Mua mới	-	3.116.654.736	1.328.029.000	4.507.559.326	8.952.243.062
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	4.312.030.479	-	-	4.312.030.479
Tăng khác	-	9.849.793.995	-	-	9.849.793.995
Phân loại lại	-	2.040.271.588	-	-	2.040.271.588
Giảm trong năm	(77.314.874.865)	(48.841.856.286)	(576.716.852)	(2.360.759.887)	(129.094.207.890)
Trong đó:					
Thanh lý, nhượng bán	-	(47.927.926.652)	-	(159.581.312)	(48.087.507.964)
Phân loại sang hàng tồn kho và đã bán	(75.236.784.412)	-	-	-	(75.236.784.412)
Phân loại lại	-	-	(576.716.852)	(1.282.410.236)	(1.859.127.088)
Giảm khác	(2.078.090.453)	(913.929.634)	-	(918.768.339)	(3.910.788.426)
Số dư cuối năm	5.993.891.406	17.589.560.420	14.742.644.071	28.461.816.425	66.787.912.322
Giá trị hao mòn:					
Số dư đầu năm	1.085.243.099	3.159.020.450	5.952.355.325	7.602.613.209	17.799.232.083
Tăng trong năm	324.660.353	3.076.767.808	1.588.545.647	3.487.376.537	8.477.350.345
Giảm trong năm	(1.303.822.296)	(3.048.507.768)	-	(169.504.903)	(4.521.834.967)
Trong đó:					
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.048.507.768)	-	-	(3.048.507.768)
Phân loại sang hàng tồn kho và đã bán	(1.303.822.296)	-	-	-	(1.303.822.296)
Giảm khác	-	-	-	(169.504.903)	(169.504.903)
Số dư cuối năm	106.081.156	3.187.280.490	7.540.900.972	10.920.484.843	21.754.747.461
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	82.223.523.172	43.953.645.458	8.038.976.598	18.712.403.777	152.928.549.005
Số dư cuối năm	5.887.810.250	14.402.279.930	7.201.743.099	17.541.331.582	45.033.164.861

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện nguyên giá phần mềm quản lý và khấu hao lũy kế tương ứng.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Chi phí cho Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh	2.324.431.090.499	1.454.877.216.448
Chi phí khác	2.513.852.053	2.535.852.052
	<u>2.326.944.942.552</u>	<u>1.457.413.068.500</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 Vincom Center A nêu trên.

11. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 308.589.137.347 đồng Việt Nam (2010: 516.250.126.123 đồng Việt Nam). Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 15,43% /năm (2010: 13,72%/năm) áp dụng cho phần chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của các dự án này. Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm của Công ty.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VNĐ	Nhà cửa VNĐ	Máy móc và thiết bị VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	1.119.033.691.246	2.049.000.899.698	297.628.190.360	3.465.662.781.304
Tăng trong kỳ	515.678.260	25.838.915.161	8.336.937.314	34.691.530.735
Giảm trong kỳ	-	(12.943.965.564)	(1.893.157.933)	(14.837.123.497)
Số dư cuối năm	<u>1.119.549.369.506</u>	<u>2.061.895.849.295</u>	<u>304.071.969.741</u>	<u>3.485.517.188.542</u>
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	13.278.852.855	36.020.819.277	57.997.877.691	107.297.549.823
Tăng trong năm	23.463.736.268	42.480.242.818	31.151.935.267	97.095.914.353
Giảm trong năm	(519.538)	(42.654.495)	(11.728.282)	(54.902.315)
Số dư cuối năm	<u>36.742.069.585</u>	<u>78.458.407.600</u>	<u>89.138.084.677</u>	<u>204.338.561.862</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>1.105.754.838.391</u>	<u>2.012.980.080.421</u>	<u>239.630.312.669</u>	<u>3.358.365.231.481</u>
Số dư cuối năm	<u>1.082.807.299.921</u>	<u>1.983.437.441.695</u>	<u>214.933.885.064</u>	<u>3.281.178.626.680</u>

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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 20);
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của toà 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 20).

Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập như sau:

- ▶ Tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp B (bao gồm khu văn phòng và trung tâm thương mại): USD115.000.000;
- ▶ Tòa nhà Vincom Center B – Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm khu văn phòng và trung tâm thương mại): USD484.000.000.

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 với Techcombank – AMC.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

13.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	545.900.000.000	372.410.000.000
Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn	200.000.000.000	-
Các khoản cho vay khác	88.557.330.701	-
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 13.2.3)	119.140.943.009	113.341.166.078
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	3.825.000.000	600.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	32.369.112.000	32.369.112.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	989.792.385.710	1.118.120.278.078
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(21.101.135.007)	(9.632.952.000)
	968.691.250.703	1.108.487.326.078

Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 28.

Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn bao gồm khoản ủy thác quản lý vốn không có tài sản đảm bảo với lãi suất cố định 17%/năm.

Các khoản cho vay khác bao gồm các cho vay các tổ chức với lãi suất từ 17% đến 22%/năm và có thời hạn từ 6 đến 7 tháng. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

Khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu là khoản đầu tư mua cổ phiếu niêm yết của Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí ("DPM"). Khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn là phần vượt trội giữa giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư tài chính này so với giá trị thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đầu tư vào công ty con	13.2.1	5.906.479.270.797	3.482.601.370.797
Đầu tư vào các công ty liên kết	13.2.2	875.410.400.000	1.604.655.848.000
Đầu tư dài hạn khác	13.2.3	309.095.708.362	1.049.530.168.800
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		7.090.985.379.159	6.136.787.387.597
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-	(1.362.527.211)
		7.090.985.379.159	6.135.424.860.386

13.2.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VNĐ	Quyền biểu quyết	VNĐ	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	550.400.346.275	74,41%	550.400.346.275	74,41%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	-	-	226.500.000.000	75%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	3.460.400.000.000	77,11%	1.250.000.000.000	51,98%
Công ty TNHH Bất động sản Viettronics	-	-	43.050.000.000	64%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	467.000.000.000	61%	255.000.000.000	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	1.222.636.568.618	66,33%	917.406.568.618	51,95%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	171.042.355.904	90%	171.042.355.904	90%
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	-	-	34.202.100.000	57%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	35.000.000.000	70%	35.000.000.000	70%
Công ty TNHH Hợp Thành – Sài Đồng	-	51%	-	-
	5.906.479.270.797		3.482.601.370.797	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

13.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VNĐ	Quyền biểu quyết	VNĐ	Quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	i	68.910.400.000	21%	68.910.400.000	21%
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại Thương	ii	9.000.000.000	30%	9.000.000.000	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	iii	-	-	1.029.245.448.000	44,98%
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	iv	780.000.000.000	44%	480.000.000.000	24%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	v	17.500.000.000	35%	17.500.000.000	35%
		<u>875.410.400.000</u>		<u>1.604.655.848.000</u>	

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

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 05 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 21% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

(ii) 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.

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

Công ty Cổ Sinh Thái là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0900222333 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hưng Yên cấp ngày 31 tháng 3 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 7 ngày 20 tháng 12 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 4.410 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là doanh bất động sản và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Sinh Thái trong tháng 10 năm 2011 (xem Thuyết minh số 6).

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

(iv) 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 vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty này là doanh bất động sản và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty có trụ sở chính tại 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm giữ 44% quyền biểu quyết trong công ty này.

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

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

13.2.3 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đầu tư vào các cổ phiếu chưa niêm yết	62.141.567.475	38.860.980.000
Tạm ứng đầu tư cho dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	54.000.000.000
Tạm ứng đầu tư cho dự án Hoàng Cầu	8.699.910.908	5.320.856.363
Ứng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	-	270.960.000.000
Ứng vốn cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	-	349.444.654.054
Cho vay bên liên quan	-	150.000.000.000
Các khoản cho vay khác	303.395.172.988	294.284.844.461
Các khoản cho vay khác đến hạn phải thu (Thuyết minh số 13.1)	(119.140.943.009)	(113.341.166.078)
	309.095.708.362	1.049.530.168.800

Đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết của các Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên, Công ty Cổ phần Điện tử Đồng Đa, Công ty Xavinco và Công ty Bất động sản Viettronic với tỷ lệ sở hữu tương ứng là 3,87%, 19,95%, 1% và 1%. Ngoài ra, đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm các khoản đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng khác tại khu Hoàng Cầu 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.

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

13.2.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

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

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

Khoản vay cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn 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.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phí phát hành trái phiếu	29.231.963.949	111.322.559.376
Chi phí thuê đất trả trước	5.802.146.471	5.945.115.167
Chi phí hoa hồng đối với các hợp đồng thuê hoạt động	14.717.014.796	13.302.773.233
Công cụ, dụng cụ	2.011.534.000	3.235.388.219
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.066.576.309	5.696.094.490
	<u>52.829.235.525</u>	<u>139.501.930.485</u>

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

15. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Khoản vay chuyển đổi (i)	833.120.000.000	-
Các khoản vay ngắn hạn khác (ii)	669.100.000.000	165.055.724.456
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	2.000.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 20)	219.889.124.311	171.754.090.034
	3.722.109.124.311	336.809.814.490

(i) Khoản vay 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.

(ii) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn khác được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Bất động sản Hải Phòng (*)	29.600.000.000	3 tháng	Ngày 19 tháng 1 năm 2012	17,5%	Không có
	38.000.000.000	6 tháng	Ngày 12 tháng 2 năm 2012	18,5%	Không có
Công ty Thành phố Hoàng Gia (*)	122.000.000.000	3 tháng	Ngày 28 tháng 1 năm 2012	18,5%	Không có
	466.000.000.000	3 tháng	Ngày 28 tháng 2 năm 2012	20%	Không có
Công ty Bất động sản Hồ Tây (*)	6.500.000.000	6 tháng	Ngày 6 tháng 5 năm 2012	17,5%	Không có
Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài	7.000.000.000	3 tháng	Ngày 28 tháng 2 năm 2012	18%	Không có
	669.100.000.000				

(*) Đây là các công ty con của Công ty (xem Thuyết minh số 28).

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	18.962.327.952	306.016.340.693
Thuế thu nhập cá nhân	2.153.387.574	525.824.412
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	84.652.717.724	603.696.539.019
Thuế khác	7.245.600	117.820.649
	105.775.678.850	910.356.524.773

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	447.381.805.937	347.425.508.130
Trích trước giá vốn của bất động sản đã chuyển nhượng	18.680.657.306	12.545.117.214
Trích trước chi phí xây dựng chưa phát sinh của các căn hộ đã bán trong năm	-	109.269.255.557
Trích trước chi phí xây dựng	5.379.454.923	3.397.069.428
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	2.153.730.650	2.211.837.156
Các khoản chi phí phải trả khác	9.644.379.136	3.802.777.000
	483.240.027.952	478.651.564.485
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả	458.257.599.828	465.637.398.046
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	24.982.428.124	13.014.166.439

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 19)	27.812.011.781	26.857.741.555
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 19)	29.367.398.128	13.152.401.660
Đặt cọc từ đối tác đầu tư	68.279.000.000	90.000.000.000
Bảo hiểm xã hội phải nộp	3.034.309.087	41.660.804
Cổ tức phải trả	71.246.439.635	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24.388.864.678	9.491.656.876
	224.128.023.309	139.543.460.895
<i>Trong đó:</i>		
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	224.128.023.309	126.529.294.456
Phải trả từ các bên liên quan	-	13.014.166.439

Đặt cọc từ đối tác 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.

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước	29.453.827.406	28.407.969.180
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 18)	(27.812.011.781)	(26.857.741.555)
	1.641.815.625	1.550.227.625
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	186.977.157.902	129.726.623.495
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 18)	(29.367.398.128)	(13.152.401.660)
	157.609.759.774	116.574.221.835
	159.251.575.399	118.124.449.460

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

20. VAY DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Vay ngân hàng	1.134.350.212.547	1.374.032.720.275
Trái phiếu phát hành	5.000.000.000.000	6.122.667.600.000
TỔNG CỘNG	6.134.350.212.547	7.496.700.320.275
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	219.889.124.311	171.754.090.034
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 15)	2.000.000.000.000	-
Nợ dài hạn	3.914.461.088.236	7.324.946.230.241

Trái phiếu dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có 4 loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không được đảm bảo, có mức lãi suất là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 15);
- ▶ 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 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%, 26% và 22%/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 15);
- ▶ Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 11 tháng 5 năm 2010 với thời hạn 3 năm. 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% 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.

Trái phiếu chuyển đổi được 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.

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

20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Vay ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số dư cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đến hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	1.134.350.212.547	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	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản khác, quyền sử dụng tài sản và các quyền theo các hợp đồng liên quan đến Dự án này.
<i>Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<u>219.889.124.311</u>				
	<u>914.461.088.236</u>				

Công ty phát hành các trái phiếu và huy động các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án bất động sản.

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Thặng dư vốn VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Số dư đầu năm	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(880.022.503.713)	-	1.184.655.286.099	3.074.259.752.386
- Tăng trong năm	1.729.979.990.000	730.801.641.287	-	-	-	2.460.781.631.287
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	880.022.503.713	-	-	880.022.503.713
- Lãi trong năm	-	-	-	-	2.340.930.607.913	2.340.930.607.913
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(1.199.747.240.000)	(1.199.747.240.000)
- Tăng (giảm) khác	-	-	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-
Số dư cuối năm	3.726.252.370.000	1.504.156.231.287	-	1.000.000.000	2.324.838.654.012	7.556.247.255.299
Năm nay						
Số dư đầu năm	3.726.252.370.000	1.504.156.231.287	-	1.000.000.000	2.324.838.654.012	7.556.247.255.299
- Tăng trong năm	185.246.560.000	872.894.296.257	-	-	-	1.058.140.856.257
- Quỹ khác	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lãi trong năm	-	-	-	-	669.659.337.093	669.659.337.093
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(2.300.000.000.000)	(2.300.000.000.000)
Số dư cuối năm	3.911.498.930.000	2.377.050.527.544	-	6.000.000.000	689.497.991.105	6.984.047.448.649

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 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 (Thuyết minh số 18).

Ngoài ra, như được trình bày tại Thuyết minh số 20, trong năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi thêm trái phiếu chuyển đổi với tổng mệnh giá là 59.200.000 đô la Mỹ thành cổ phần phổ thông của Công ty, với số lượng cổ phần được phát hành thêm là 18.524.656 cổ phiếu (theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu). Việc chuyển đổi này làm tăng vốn chủ sở hữu của Công ty thêm 1.058.140.856.257 đồng Việt Nam, trong đó tăng vốn cổ phần là 185.246.560.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 18.524.656 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và tăng thặng dư vốn cổ phần, sau khi đã giảm trừ phần chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi, là 872.894.296.257 đồng Việt Nam.

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	Số đầu năm
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.

21.3 Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom do công ty con nắm

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.

22. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

22.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Tổng doanh thu	1.318.533.588.811	3.755.847.324.815
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ đi kèm</i>	837.625.340.270	627.763.224.963
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	480.908.248.541	3.128.084.099.852
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.318.533.588.811	3.755.847.324.815
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ đi kèm</i>	837.625.340.270	627.763.224.963
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	480.908.248.541	3.128.084.099.852

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản chủ yếu bao gồm doanh thu từ việc 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 một khách hàng doanh nghiệp (xem Thuyết minh số 5).

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

22. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	304.689.577.489	313.662.177.179
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	10.090.840.945	38.250.676.607
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	482.714.052	1.677.689.602
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	175.927.971.221	62.331.138.254
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần	897.137.980.572	20.000.000.000
Thu nhập từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư	677.911.776	363.916.267.772
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.362.527.211	4.547.232.000
Thu nhập tài chính khác	-	4.759.527
	<u>1.390.369.523.266</u>	<u>804.389.940.941</u>

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 Chứng khoán Vincom, Công ty Bất động sản Viettronics và Công ty Xavinco. Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần cũng bao gồm giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 21,27% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (xem Thuyết minh số 6).

23. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư	306.530.729.802	169.400.002.429
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	192.584.513.021	690.148.753.967
Dự phòng giảm giá bất động sản	13.299.817.444	-
	<u>512.415.060.267</u>	<u>859.548.756.396</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí lãi vay	849.246.902.711	413.906.767.020
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	23.768.216.694	92.108.137.130
Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện	1.836.821.496	9.158.024.505
Dự phòng giảm giá chứng khoán	8.496.144.000	3.516.479.211
Chi phí phát hành trái phiếu và vay chuyển đổi phân bổ trong năm	48.722.347.768	34.275.408.919
Lỗ phát sinh từ thanh lý khoản đầu tư	4.633.336.170	1.780.839.777
Chi phí tài chính khác	4.169.767.379	42.474.080
	<u>940.873.536.218</u>	<u>554.788.130.642</u>

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

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Thu nhập khác	71.401.637.318	77.695.587.486
Doanh thu từ thanh lý tài sản	47.763.712.625	66.029.120.775
Phạt vi phạm hợp đồng	19.064.695.342	7.381.353.119
Thu nhập khác	4.573.229.351	4.285.113.592
Chi phí khác	64.596.138.475	68.658.657.415
Chi phí thanh lý tài sản và công cụ dụng cụ	51.675.976.524	64.250.759.143
Nộp phạt vi phạm hợp đồng và phạt hành chính	9.756.131.774	653.769.558
Chi phí khác	3.164.030.177	3.754.128.714
	<u>6.805.498.843</u>	<u>9.036.930.071</u>

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

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí giá vốn bất động sản	205.884.330.465	674.225.410.453
Chi phí nhân công	161.963.174.261	83.025.500.552
Chi phí khấu hao tài sản cố định	107.068.662.855	50.176.944.744
Chi phí dịch vụ mua ngoài	130.818.082.462	108.740.799.380
Chi phí khác	1.201.680.492.331	671.554.406.843
	<u>1.807.414.742.374</u>	<u>1.587.723.061.972</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	223.580.963.673	664.610.739.203
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa kỳ trước	707.253.336	(8.819.571.189)
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại (xem Thuyết minh số 27.3)	14.346.314.444	(15.170.642.072)
	<u>238.634.531.453</u>	<u>640.620.525.942</u>

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Lợi nhuận thuần trước thuế	908.293.868.546	2.981.551.133.855
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán	(13.970.013.854)	(323.108.177.042)
Chi phí từ thiện	55.571.960.045	16.738.959.631
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	69.646.691.552	60.682.568.286
Chi phí phát hành cổ phiếu tại thị trường Singapore	82.980.645.971	-
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bán năm trước	(57.385.257.778)	-
Thu nhập từ cổ tức	(175.927.971.221)	(436.248.406.026)
Các chi phí không được khấu trừ khác	11.143.917.577	35.718.701.067
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	894.323.854.692	2.658.442.956.813
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này	894.323.854.692	2.658.442.956.813
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>544.178.296.331</i>	<i>2.343.077.008.590</i>
<i>Thu nhập chịu thuế ước tính từ các hoạt động khác</i>	<i>350.145.558.361</i>	<i>315.365.948.223</i>
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ này	223.580.963.673	664.610.739.203
Thuế TNDN phải trả đầu năm	603.696.539.019	15.792.100.416
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	707.253.336	(8.819.571.189)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(743.332.038.304)	(67.886.729.411)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	84.652.717.724	603.696.539.019

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
- Trích trước giá vốn của căn hộ đã bán	824.327.628	15.170.642.072		
	824.327.628	15.170.642.072		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần tính vào kết quả hoạt động kinh doanh				
- Trích trước giá vốn của căn hộ đã bán			(14.346.314.444)	15.170.642.072
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh			(14.346.314.444)	15.170.642.072

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

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

28. 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	Chuyển nhượng cổ phần VNĐ	Mua cổ phần VNĐ	Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần VNĐ	Góp vốn VNĐ
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	-	-	-	263.230.000.000
Công ty Bất động sản Xavinco	Công ty con (đến ngày 27 tháng 6 năm 2011)	-	-	-	128.247.900.000
Công ty Bất động sản Viettronics	Công ty con (đến ngày 20 tháng 7 năm 2011)	-	-	-	298.950.000.000
Công ty Bất động sản Hải Phòng	Công ty con	-	-	-	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	-	-	-	-
Công ty Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	-	-	-	40.000.000.000
Công ty PFV	Công ty con	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	-	-
Công ty Sinh Thái	Cùng chủ sở hữu	622.500.000.000	(218.400.000.000)	(812.500.000.000)	-
Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	-	(300.000.000.000)	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-
Công ty Bất động sản Hồ Tây	Công ty con	-	-	-	-

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

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

28. 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	(Các khoản thanh toán)/phải thu khác		Các khoản nhận tiền/phải trả khác		Cho vay	Vay
		VND	VND	VND	VND		
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	-	-	-	1.131.114.654,054	(10.000.000.000)	VND
Công ty Bất động sản Xavinco	Công ty con (đến ngày 27 tháng 6 năm 2011)	-	-	-	-	-	-
Công ty Bất động sản Viettronics	Công ty con (đến ngày 20 tháng 7 năm 2011)	-	-	-	-	-	-
Công ty Bất động sản Hải Phòng	Công ty con	-	-	-	-	(70.000.000.000)	(70.000.000.000)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	-	-	-	-	(38.000.000.000)	(38.000.000.000)
Công ty Thành Phố Hoàng Gia	Công ty con	-	-	-	1.265.609.589,041	(332.140.996,915)	(332.140.996,915)
Công ty PFV	Công ty con	-	-	-	-	(646.000.000.000)	(646.000.000.000)
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	17.096.079,877	(376.569.041,710)	-	-	-	-
Công ty Sinh Thái	Cùng chủ sở hữu	(218.400.000.000)	-	-	-	-	-
Công ty Bé tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	300.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Bất động sản Hồ Tây	Công ty con	-	-	-	-	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

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

28. 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	Thu hồi gốc vay VNĐ	Thanh toán gốc vay (Cổ tức thanh toán) VNĐ	Cổ tức phải thu/ (Cổ tức phải trả) VNĐ	Cổ tức nhận được/ (Cổ tức phải trả) VNĐ
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(934.659.308.108)	10.000.000.000	-	-
Công ty Bất động sản Xavinco	Công ty con (đến ngày 27 tháng 6 năm 2011)	-	-	-	-
Công ty Bất động sản Viettronics	Công ty con (đến ngày 20 tháng 7 năm 2011)	-	1.600.000.000	-	-
Công ty Bất động sản Hải Phòng	Công ty con	-	1.400.000.000	-	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	(1.265.609.589.041)	459.196.721.371	-	-
Công ty Thành Phố Hoàng Gia	Công ty con	(270.960.000.000)	58.000.000.000	-	-
Công ty PFV	Công ty con	(87.000.000.000)	-	-	(222.341.000.000)
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	24.882.442.332	(24.882.442.332)
Công ty Sinh Thái	Cùng chủ sở hữu	(89.610.000.000)	-	148.888.888.889	(106.349.206.349)
Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An	Cùng chủ sở hữu	(212.800.000.000)	-	-	-
Công ty Bất động sản Hồ Tây	Công ty con	-	1.500.000.000	-	-

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

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

28. 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 vay phải thu VNĐ	Lãi vay phải trả VNĐ	Lãi vay đã trả VNĐ	Lãi vay đã thu VNĐ
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	51.028.168.491	-	-	(46.494.897.144)
Công ty Bất động sản Xavinco	Công ty con (đến ngày 27 tháng 6 năm 2011)	-	-	-	-
Công ty Bất động sản Viettronics	Công ty con (đến ngày 20 tháng 7 năm 2011)	-	(1.667.000.000)	-	-
Công ty Bất động sản Hải Phòng	Công ty con	-	(8.103.833.490)	800.000.000	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	61.945.414.044	(5.273.866.124)	17.692.935.463	(61.945.414.044)
Công ty Thành Phố Hoàng Gia	Công ty con	10.915.100.000	(18.813.583.198)	159.174.014	(11.131.424.100)
Công ty PFV	Công ty con	5.739.666.667	-	-	(7.127.999.883)
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	(5.955.523.796)	5.113.481.536	-
Công ty Sinh Thái	Cùng chủ sở hữu	9.229.830.000	-	-	(65.210.728.500)
Công ty Bé tông Ngoại thương	Cộng ty liên kết	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An	Cùng chủ sở hữu	22.024.800.000	-	-	(99.139.758.400)
Công ty Bất động sản Hồ Tây	Công ty con	-	(878.645.867)	10.000.000	-

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

28. 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 2011, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 14%/năm đến 21%/năm.

Trong năm, Công ty không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2009: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VNĐ</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	Phí quản lý khu trung tâm thương mại, dịch vụ trông xe	1.203.737.924
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	Phí giao dịch căn hộ qua sàn	143.349.737
			1.347.087.661
Phải thu khác (Thuyết minh số 6)			
Công ty PFV	Công ty con Cùng chủ sở hữu	Lãi vay	41.262.000
Công ty Sinh Thái		Cổ tức phải thu	42.539.682.540
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Thu từ bán Dự án Nguyễn Công Trứ	18.923.474.011
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	Lãi vay	19.031.016.667
			80.535.435.218
Các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 15)			
Công ty Bất động sản Hải Phòng	Công ty con	Vay ngắn hạn	67.600.000.000
Công ty Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	Vay ngắn hạn	588.000.000.000
Công ty Bất động sản Hồ Tây	Công ty con	Vay ngắn hạn	6.500.000.000
			662.100.000.000
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 17)			
Công ty Bất động sản Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay	7.898.930.590
Công ty Bất động sản Hồ Tây	Công ty con	Lãi vay	868.645.867
Công ty Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay	16.214.851.667
			24.982.428.124

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Lãi cho vay phải thu VNĐ</i>
Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 13.1)						
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	545.900.000.000	18%	15 tháng 12 năm 2012	Không có	19.031.016.667
		<u>545.900.000.000</u>				<u>19.031.016.667</u>

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Năm nay VNĐ</i>	<i>Năm trước VNĐ</i>
Lương và thưởng	2.844.252.296	2.421.693.205
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	<u>2.844.252.296</u>	<u>2.421.693.205</u>

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

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty 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 Công ty. Công ty 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 Công ty.

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty 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 Công ty 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 trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty 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 công cụ tài chính và 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. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ 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 Công ty chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty, 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy 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):

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010		
VNĐ	+500	(47.318.250.799)
VNĐ	-500	47.318.250.799
USD	+120	(251.970.243)
USD	-120	251.970.243
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	+450	(182.752.774.714)
VNĐ	-450	182.752.774.714
USD	+135	(538.898.118)
USD	-135	538.898.118

Mức tăng/giảm điểm cơ bản theo giả định để phân tích độ nhạy cảm lãi suất dựa trên môi trường thị trường có thể quan sát được, thể hiện mức biến động cao hơn đáng kể so với các kỳ trước.

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 sẽ biến động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty như tiền gửi, huy động vốn vay có nguồn gốc ngoại tệ và các hoạt động kinh doanh hàng ngày khác.

Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về ngoại hối.

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

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

Độ nhạy đối với thay đổi tỷ giá 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 Công ty (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 Công ty là không đáng kể.

	<i>Thay đổi tỷ giá USD/VND</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	+5%	(6.570.591.058)
	-5%	6.570.591.058
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	+7%	(74.263.816.211)
	-7%	74.263.816.211

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty 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. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng việc Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Rủi ro về giá cổ phiếu của Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty 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 dự án Vincom Center A tại thành phố Hồ Chí Minh, Công ty 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. Công ty 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. Công ty 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 cũng như 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.

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

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Như được trình bày tại Thuyết minh số 5, Công ty có các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản cho một số khách hàng doanh nghiệp và cá nhân mua diện tích sàn trung tâm thương mại và căn hộ tại Trung tâm thương mại Vincom Center tại thành phố Hồ Chí Minh.

Các khoản phải thu khác

Như được trình bày tại Thuyết minh số 6, Công ty 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 năm 2011. Các khoản phải thu này có thời hạn thanh toán 180 ngày kể từ ngày giao dịch hoàn tất. Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và thực hiện xem xét 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 cho vay

Như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1 và 13.2.3, Công ty có các khoản cho vay các 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 cổ đông của đơn vị này. Công ty 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

Công ty 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 Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty 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 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của Công ty 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:

Đơn vị tính: VNĐ

	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị 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	2.664.196.099.731	2.525.612.890.003	18.720.924.600	21.979.585.100	4.147.805.160	93.734.894.868
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	5.025.684.976.004	4.928.386.149.885	54.568.709.150	18.087.183.519	7.903.424.609	16.739.508.841

Theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009, Công ty 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.

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

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

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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.

Công ty quản trị 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 Công ty hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động. Không có khoản tín dụng ngân hàng nào chưa được sử dụng hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

	Không kỳ hạn	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Đơn vị tính: VNĐ
Ngày 31 tháng 12 năm 2011					
Các khoản vay và nợ	-	3.722.109.124.311	3.914.461.088.236	-	7.636.570.212.547
Phải trả người bán	53.757.586.732	-	-	-	53.757.586.732
Chi phí phải trả khác	18.680.657.306	587.408.342.437	124.335.908.129	33.273.851.645	763.698.759.517
	72.438.244.038	4.309.517.466.748	4.038.796.996.365	33.273.851.645	8.454.026.558.796
Ngày 31 tháng 12 năm 2010					
Các khoản vay và nợ	-	336.809.814.490	7.324.946.230.241	-	7.661.756.044.731
Phải trả người bán	80.858.965.456	-	-	-	80.858.965.456
Chi phí phải trả khác	12.545.117.214	377.269.413.094	116.574.221.835	-	506.388.752.143
	93.404.082.670	714.079.227.584	7.441.520.452.076	-	8.249.003.762.330

Công ty 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 đầu tư thực hiện Dự án Vincom Center tại thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang đánh giá các nguồn vốn để đảm bảo việc thanh toán cho các khoản mục này.

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

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

30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng đối chiếu theo loại giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính như sau.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Ngày 31 tháng 12 năm 2010		Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
	Nguyên giá VNĐ	Dự phòng VNĐ	Nguyên giá VNĐ	Dự phòng VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tài sản tài chính						
Tài sản tài chính giữ để bán	32.369.112.000	(18.129.096.000)	32.369.112.000	(9.632.952.000)	14.240.016.000	22.736.160.000
Chứng khoán niêm yết	32.369.112.000	(18.129.096.000)	32.369.112.000	(9.632.952.000)	14.240.016.000	22.736.160.000
Tiền gửi ngân hàng	3.825.000.000	-	600.000.000.000	-	3.825.000.000	600.000.000.000
Phải thu khách hàng	188.479.316.473	(1.139.128.009)	2.477.570.000.487	(28.398.000)	187.340.188.464	2.477.541.602.487
Các khoản cho vay và phải thu từ các bên liên quan	785.905.338.691	-	1.488.908.019.315	-	785.905.338.691	1.488.908.019.315
Phải thu khác	1.197.858.940.878	(1.240.503.260)	144.517.457.687	-	1.196.618.437.618	144.517.457.687
Các tài sản tài chính ngắn hạn khác	416.998.273.710	(2.972.039.007)	113.359.166.078	-	414.026.234.703	113.359.166.078
Các tài sản tài chính dài hạn	209.112.973.362	-	899.530.168.800	(1.362.527.211)	209.112.973.362	898.167.641.589
Tiền và tương đương tiền	101.968.452.978	-	652.507.261.069	-	101.968.452.978	652.507.261.069
Tổng cộng	2.936.517.408.092	(23.480.766.276)	6.408.761.185.436	(11.023.877.211)	2.913.036.641.816	6.397.737.308.225

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 VNĐ	Ngày 31 tháng 12 năm 2010 VNĐ	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 VNĐ	Ngày 31 tháng 12 năm 2010 VNĐ
Nợ phải trả tài chính				
Trái phiếu và vay chuyển đổi	833.120.000.000	1.122.667.600.000	809.047.847.415	1.444.421.355.000
Vay và nợ	6.803.450.212.547	6.539.088.444.731	7.413.890.329.258	5.057.022.813.400
Phải trả các bên liên quan	24.982.428.124	13.392.336.815	24.982.428.124	13.392.336.815
Phải trả người bán	53.757.586.732	80.858.965.456	53.757.586.732	80.858.965.456
Các khoản nợ ngắn hạn khác	581.106.571.619	376.422.193.493	581.106.571.619	376.422.193.493
Các khoản nợ dài hạn khác	157.609.759.774	116.574.221.835	157.609.759.774	116.574.221.835
Tổng cộng	8.454.026.558.796	8.249.003.762.330	9.040.394.522.922	7.088.691.885.999

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 lện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày 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 ngắn hạn 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 nợ phải trả tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

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

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp	Phần vốn cam kết còn phải góp
		Số tiền	%		
	VND	VND		VND	VND
1 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc 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
		<u>2.467.500.000.000</u>		<u>2.094.000.000.000</u>	<u>373.500.000.000</u>

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 việc triển khai Dự án Vincom Center A 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.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê

Công ty, 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:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 VNĐ
Dưới 1 năm	745.622.221.212
Từ 2 năm đến 5 năm	1.234.214.110.702
Trên 5 năm	212.275.936.807
	<u>2.192.112.268.721</u>

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên thuê

Công ty, 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 thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 VNĐ
Dưới 1 năm	3.464.142.179
Từ 2 năm đến 5 năm	13.856.568.718
Trên 5 năm	146.082.401.165
	<u>163.403.112.062</u>

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

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

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.

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, số tiền cam kết còn lại theo hợp đồng này 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 ký 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.

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 này 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 thế chấp quyền sử dụng đất cho Đại lý quản lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và đại lý bảo lãnh phát hành.

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

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

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 160m²); và
- (ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

32. CÁC 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:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>		
		<i>Số theo báo cáo trước đây</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số trình bày lại</i>
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>				
Đầu tư tài chính				
ngắn hạn	(i)	1.004.779.112.000	113.341.166.078	1.118.120.278.078
Đầu tư dài hạn khác	(i)	1.162.871.334.878	(113.341.166.078)	1.049.530.168.800
Phải thu các bên liên quan	(ii)	966.498.019.315	(966.498.019.315)	-
Phải thu khách hàng	(ii)	2.477.570.000.487	399.449.877.813	2.877.019.878.300
Các khoản phải thu khác	(ii)	144.517.457.687	567.048.141.502	711.565.599.189
Phải trả các bên liên quan	(iii)	13.392.336.815	(13.392.336.815)	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	(iii)	2.211.837.156	(2.211.837.156)	-
Chi phí phải trả	(iii)	463.425.560.890	15.226.003.595	478.651.564.485
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	(iii)	139.165.290.519	378.170.376	139.543.460.895

- (i) Phân loại phần cho vay đến hạn thu từ đầu tư dài hạn khác sang đầu tư tài chính ngắn hạn;
- (ii) Phân loại các khoản phải thu các bên liên quan sang phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác;
- (iii) Phân loại các khoản phải trả các bên liên quan sang các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả; phân loại dự phòng trợ cấp mất việc làm sang chi phí phải trả.

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

33. 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, Công ty 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 23 tháng 5 năm 2011, Công ty và Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời đã ký kết hợp đồng nguyên tắc về việc Công ty 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, Công ty 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 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 TNHH Bất động sản Viettronics, là một công ty con, và qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này xuống 1% và qua đó, mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Công ty 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 Công ty trong công ty liên kết này lên 44%.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Công ty 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 Công ty 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, Công ty 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 Công ty trong công ty con này lên 61%.

Vào ngày 4 tháng 7 năm 2011, ngày 30 tháng 8 năm 2011 và ngày 6 tháng 12 năm 2011, Công ty 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 Công ty trong công ty con này lên 77,11%.

Vào ngày 28 tháng 6 năm 2011, Công ty đã mua thêm 1,05% 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 Công ty trong công ty con này lên 53%.

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.

Vào ngày 4 tháng 10 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 21,27% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, là một công ty liên kết.

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

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

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).

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


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

