

Công ty Cổ phần Vincom

*Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
ngày 31 tháng 12 năm 2007*

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối Kế toán Hợp nhất	5 - 8
Báo cáo Kết quả Hoạt động Kinh doanh Hợp nhất	9 - 10
Báo cáo Lưu chuyển Tiền tệ Hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo Tài chính Hợp nhất	13 - 42

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007.

CÔNG TY

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

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh</u>	<u>Ngày phát hành</u>
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 4 tháng 3 năm 2003
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 20 tháng 1 năm 2004
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 3	Ngày 29 tháng 10 năm 2004
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 4	Ngày 10 tháng 12 năm 2004
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 5	Ngày 7 tháng 2 năm 2005
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 6	Ngày 15 tháng 8 năm 2005
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 7	Ngày 24 tháng 2 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 8	Ngày 20 tháng 3 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 9	Ngày 3 tháng 4 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 10	Ngày 25 tháng 12 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 11	Ngày 15 tháng 2 năm 2007
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 12	Ngày 23 tháng 4 năm 2007
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 13	Ngày 22 tháng 6 năm 2007
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 14	Ngày 14 tháng 8 năm 2007

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

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 182, phố Nguyễn Văn Thủ, Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007 là 269.350.462.935 đồng Việt Nam (lợi nhuận thuần sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2006: 343.772.424.294 đồng Việt Nam).

Công ty đã trả khoản cổ tức từ lợi nhuận sau thuế của năm 2006 là 343.772.424.294 đồng Việt Nam (trong đó số cổ tức đã tạm chia trong năm 2006 là 62.751.000.000 đồng Việt Nam). Khoản cổ tức này được các cổ đông sử dụng cho mục đích góp vốn điều lệ trong năm.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ngày 6 tháng 12 năm 2007, Công ty sẽ phát hành thêm và chào bán cổ phần phổ thông cho các cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông sẽ phát hành cho các cổ đông hiện hữu là 40.000.000 cổ phần theo tỷ lệ 2:1 (01 cổ phần mới cho 02 cổ phần đang sở hữu) và được chào bán với mức giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phần. Số vốn huy động từ việc phát hành thêm cổ phiếu được sử dụng nhằm thực hiện dự án tổ hợp tòa nhà văn phòng, khu căn hộ, khách sạn và trung tâm thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh. Kế hoạch phát hành thêm cổ phần này đã được Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt vào ngày 8 tháng 1 năm 2008.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Thành viên
Ông Trần Lê Khánh	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 hợp nhất; và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất.

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

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2007, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Lê Khắc Hiệp
Chủ tịch

Ngày 18 tháng 01 năm 2008

Số tham chiếu 21252/21107

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom (“ Công ty ”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2007, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất có liên quan cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (“ các báo cáo tài chính hợp nhất ”) được trình bày từ trang 5 đến trang 42. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2007, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Trần Đình Cường
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0135/KTV

Ernst & Young Vietnam Ltd.



Bùi Anh Tuấn
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: N.1067/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 01 năm 2008

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.534.874.317.399	355.061.838.420
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	497.490.168.093	96.401.314.954
111	1. Tiền		497.490.168.093	96.401.314.954
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		1.749.776.649.600	244.742.000.000
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	12.1,27	1.749.776.649.600	244.742.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		285.684.686.133	13.483.890.720
131	1. Phải thu khách hàng	6	2.625.287.470	2.933.704.720
132	2. Trả trước cho người bán		22.414.277.558	3.615.305.866
133	3. Phải thu từ các bên liên quan		16.706.017.994	3.183.976.400
135	4. Các khoản phải thu khác	7	243.939.103.111	3.750.903.734
140	IV. Hàng tồn kho		135.595.299	79.380.484
141	1. Hàng tồn kho		135.595.299	79.380.484
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.787.218.274	355.252.262
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.555.364.209	355.252.262
152	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		213.494.065	-
154	3. Các khoản phải thu từ Nhà nước		4.620.000	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		13.740.000	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		644.949.437.277	319.346.527.228
220	<i>I. Tài sản cố định</i>		<i>116.442.069.679</i>	<i>11.196.769.618</i>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	12.387.535.504	8.950.566.089
222	Nguyên giá		19.426.183.330	13.036.145.501
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.038.647.826)	(4.085.579.412)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	217.396.443	39.649.700
228	Nguyên giá		326.099.071	65.465.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(108.702.628)	(25.815.300)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	103.837.137.732	2.206.553.829
240	<i>II. Bất động sản đầu tư</i>	<i>11</i>	<i>258.673.827.910</i>	<i>270.411.417.416</i>
241	1. Nguyên giá		298.265.805.682	296.325.155.818
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(39.591.977.772)	(25.913.738.402)
250	<i>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>12.2</i>	<i>76.511.288.000</i>	<i>27.404.833.000</i>
251	1. Đầu tư vào công ty con		130.000.000	815.199.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		76.381.288.000	26.589.634.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>		<i>193.322.251.688</i>	<i>10.333.507.194</i>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	24.711.139.688	10.332.507.194
268	2. Tài sản dài hạn khác	14	168.611.112.000	1.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.179.823.754.676	674.408.365.648

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.246.686.428.991	79.886.941.354
310	I. Nợ ngắn hạn		199.769.014.557	56.424.941.915
312	1. Phải trả người bán		1.065.476.070	3.660.622.603
313	2. Người mua trả tiền trước		851.445.893	182.014.760
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	58.183.461.558	24.364.673.473
315	4. Phải trả người lao động		2.064.719.027	129.400.659
316	5. Chi phí phải trả	16	24.401.466.293	2.734.419.630
317	6. Phải trả các bên liên quan		-	-
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	113.202.445.716	25.353.810.790
330	II. Nợ dài hạn		1.046.917.414.434	23.461.999.439
333	1. Phải trả dài hạn khác	18	46.241.772.470	23.461.999.439
334	2. Vay dài hạn khác	19	1.000.000.000.000	-
336	3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		675.641.964	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.933.137.325.685	594.521.424.294
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	1.842.705.052.935	594.521.424.294
411	1. Vốn điều lệ đã góp	20.1	800.000.000.000	313.500.000.000
412	2. Thặng dư vốn	20.1	773.354.590.000	-
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	269.350.462.935	281.021.424.294
420	II. Lợi ích của cổ đông thiểu số	20.1, 30	90.432.272.750	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.179.823.754.676	674.408.365.648

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2007

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	38.493	12.999



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2008

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	180.242.544.074	562.813.512.163
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(47.309.090)	(14.400.488.347)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	180.195.234.984	548.413.023.816
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	22	(52.133.045.589)	(191.748.134.726)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		128.062.189.395	356.664.889.090
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	262.312.749.373	6.137.173.610
22	7. Chi phí tài chính	23	(22.192.129.646)	(3.750.621)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(21.211.308.650)	-
24	8. Chi phí bán hàng		(13.482.819.793)	(10.907.816.595)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(30.075.537.578)	(13.174.818.726)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		324.624.451.751	338.715.676.758
31	11. Thu nhập khác	24	8.706.882.341	14.359.709.129
32	12. Chi phí khác	24	(109.215.753)	(5.849.537.361)


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
40	13. Lợi nhuận khác	24	8.597.666.588	8.510.171.768
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		333.222.118.339	347.225.848.526
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(64.425.416.671)	(3.453.424.232)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		268.796.701.668	343.772.424.294
60.1	17. Lợi ích cổ đông thiểu số	30	(553.761.267)	-
60.2	18. Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ		269.350.462.935	343.772.424.294
	19. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	28	4.449	Không áp dụng



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2008

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		333.222.118.339	347.225.848.526
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	8,9,11	16.722.298.837	15.599.259.271
	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	21.2	(212.282.139.045)	-
05	Lãi từ thanh lý bất động sản đầu tư		-	(245.611.477.533)
06	Chi phí lãi vay	23	21.211.308.650	
07	Thu nhập lãi vay	21.2	(48.934.404.113)	(6.137.173.610)
	Khấu hao lợi thế thương mại	13	117.696.598	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		110.056.879.266	111.076.456.654
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		1.600.260.840	(5.394.235.204)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(56.214.815)	12.225.493
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		13.492.664.778	(92.955.077.964)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(14.047.688.647)	1.715.784.119
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.297.500.000)	(3.453.424.232)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		313.746.133	271.307.663
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		104.062.147.555	11.273.036.529
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(109.650.463.387)	(7.417.150.508)
	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		231.689.213.760	-
22	Tiền thu do nhượng bán bất động sản đầu tư		-	396.681.496.988
23	Tiền cho vay		(1.390.416.782.600)	(244.742.000.000)
24	Tiền chi để mua cổ phần của các đơn vị khác		(332.710.400.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(49.105.455.000)	(2.653.833.000)
26	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		(2.386.865.008)	-
27	Tiền thu lãi cho vay		48.934.404.113	2.953.197.210
28	Tiền chi đặt cọc dài hạn cho mục đích đầu tư	14	(168.611.112.000)	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(1.772.257.460.122)	144.821.710.690

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của cổ đông		1.259.854.590.000	-
33	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		1.048.117.000.000	-
34	Trả nợ vay		(48.117.000.000)	-
35	Góp vốn của các cổ đông thiểu số		90.451.000.000	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(281.021.424.294)	(63.034.249.564)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.069.284.165.706	(63.034.249.564)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		401.088.853.139	93.060.497.655
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		96.401.314.954	3.340.817.299
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	497.490.168.093	96.401.314.954

Mỹ Hương



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2008

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Ngày phát hành

0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 4 tháng 3 năm 2003
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 20 tháng 1 năm 2004
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 3	Ngày 29 tháng 10 năm 2004
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 4	Ngày 10 tháng 12 năm 2004
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 5	Ngày 7 tháng 2 năm 2005
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 6	Ngày 15 tháng 8 năm 2005
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 7	Ngày 24 tháng 2 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 8	Ngày 20 tháng 3 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 9	Ngày 3 tháng 4 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 10	Ngày 25 tháng 12 năm 2006
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 11	Ngày 15 tháng 2 năm 2007
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 12	Ngày 23 tháng 4 năm 2007
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 13	Ngày 22 tháng 6 năm 2007
0103001016/Đăng ký thay đổi lần thứ 14	Ngày 14 tháng 8 năm 2007

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

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 182, phố Nguyễn Văn Thủ, Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Hội đồng Quản trị

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

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Thành viên
Ông Trần Lê Khánh	Thành viên

Cơ cấu doanh nghiệp

Công ty có các công ty con sau:

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

Công ty PFV là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102022275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2005. Vốn điều lệ của Công ty là 456.650.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng, cho thuê và bán tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp. Địa chỉ đăng ký của Công ty PFV đặt tại 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Công ty nắm 83,12% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

- Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt (Công ty "Hùng Việt")

Công ty Hùng Việt được thành lập theo Giấy phép kinh doanh số 0102025678 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội ban hành ngày 5 tháng 4 năm 2006. Theo Giấy phép kinh doanh sửa đổi lần thứ 4 ban hành ngày 7 tháng 5 năm 2007, Công ty chính thức trở thành thành viên góp vốn của Hùng Việt. Ngày 25 tháng 5 năm 2007, theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần, Hùng Việt đã chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt. Hoạt động chính của Hùng Việt là tổ chức biểu diễn nghệ thuật chuyên nghiệp, tổ chức sản xuất biển bảng các hệ thống quảng cáo trực quan, tổ chức các sự kiện, tư vấn quảng cáo truyền thông, marketing, xây dựng và phát triển thương hiệu. Địa chỉ đăng ký của Hùng Việt đặt tại số 82, Bạch Mai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Công ty nắm 60% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu doanh nghiệp (tiếp theo)

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại toàn cầu (Công ty "MGC")

Công ty Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn cầu là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép kinh doanh số 4103007448 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 1 tháng 8 năm 2007. Vốn điều lệ của công ty là 175.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của MGC là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, nhà ở, máy móc thiết bị công trình xây dựng, kinh doanh khách sạn, khu vui chơi giải trí, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, tư vấn đầu tư và các dịch vụ khác. Địa chỉ đăng ký của MGC đặt tại 24 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 60% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vincom, là công ty mẹ, và các công ty con. Các báo cáo tài chính của công ty con được lập cùng kỳ với báo cáo của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Công ty đã lập các bút toán điều chỉnh để phản ánh ảnh hưởng, nếu có, của các khác biệt về chính sách kế toán.

Số dư các tài khoản và các giao dịch nội bộ, bao gồm các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này, được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ toàn bộ trừ khi có dấu hiệu giảm giá trị của tài sản được chuyển giao.

Các công ty con được hợp nhất từ ngày mua, là ngày mà Công ty nắm quyền kiểm soát, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày quyền kiểm soát đó chấm dứt. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động kinh doanh của công ty con nhằm thu lợi ích từ hoạt động này.

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

Niên độ kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu

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

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

Tài sản cố định

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Khấu hao và khấu trừ

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

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Việc hạch toán này bao gồm việc ghi nhận tài sản (bao gồm các tài sản cố định vô hình chưa được ghi nhận trước đây) và nợ phải trả (bao gồm nợ tiềm tàng, nhưng loại trừ dự phòng tái cơ cấu trong tương lai) của bên bị mua theo giá trị hợp lý.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian là mười (10) năm.

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước dài hạn

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

Các khoản đầu tư dài hạn khác

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

Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

Thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON

3.1 Đầu tư vào Công Ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt

Vào ngày 7 tháng 5 năm 2007, Công ty đã mua 60% cổ phần của Công ty TNHH Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt ("Hùng Việt"). Công ty này được thành lập theo Giấy phép kinh doanh số 0102025678 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội ban hành ngày 5 tháng 4 năm 2006. Theo Giấy phép kinh doanh sửa đổi lần thứ 4 ban hành ngày 7 tháng 5 năm 2007, Công ty chính thức trở thành thành viên góp vốn của Hùng Việt. Ngày 25 tháng 5 năm 2007, theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần, Hùng Việt đã chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt.

Hoạt động chính của Hùng Việt là tổ chức biểu diễn nghệ thuật chuyên nghiệp, tổ chức sản xuất biển bảng các hệ thống quảng cáo trực quan, tổ chức các sự kiện, tư vấn quảng cáo truyền thông, marketing, xây dựng và phát triển thương hiệu. Địa chỉ đăng ký của Hùng Việt đặt tại số 82, Bạch Mai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Giá trị hợp lý của tài sản thuần và nợ có thể xác định được của Hùng Việt tại ngày mua được trình bày dưới đây:

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ghi nhận tại</i>	<i>Giá trị ghi số</i>
	<i>ngày mua</i>	
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền	71.550.963	71.550.963
Các khoản phải thu	139.171.982	139.171.982
Hàng tồn kho	108.045.976	108.045.976
Các tài sản ngắn hạn khác	524.417.282	524.417.282
Tài sản cố định	621.731.266	621.731.266
Nợ ngắn hạn	(74.800.000)	(74.800.000)
Nợ dài hạn	(52.532.428)	(52.532.428)
Tài sản thuần	1.337.585.041	1.337.585.041
Phần sở hữu trong tài sản thuần (60%)	802.551.025	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (<i>Xem thuyết minh số 13</i>)	1.765.448.975	
	2.568.000.000	

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.568.000.000 đồng Việt Nam được thanh toán bằng tiền. Từ ngày hợp nhất, khoản lỗ thuần của Hùng Việt phát sinh và được hạch toán trong lợi nhuận hợp nhất của Công ty là 471.656.291 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN

	<i>Dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ đi kèm</i>	<i>Hoạt động đầu tư</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VND	VND	VND
1. Doanh thu thuần	201.280.053.160	241.227.931.197	442.507.984.357
2. Khấu hao và chi phí phân bổ	<u>96.672.878.456</u>	<u>21.210.654.150</u>	<u>117.883.532.606</u>
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	<u>104.607.174.704</u>	<u>220.017.277.047</u>	<u>324.624.451.751</u>
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	110.221.905.667	-	110.221.905.667
5. Tài sản bộ phận	1.169.908.450.576	2.009.915.304.100	3.179.823.754.676
6. Tài sản không phân bổ	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Tổng Tài sản	<u>1.169.908.450.576</u>	<u>2.009.915.304.100</u>	<u>3.179.823.754.676</u>
7. Nợ phải trả bộ phận	134.655.370.091	1.112.031.058.900	1.246.686.428.991
8. Nợ phải trả không phân bổ	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Tổng Nợ phải trả	<u>134.655.370.091</u>	<u>1.112.031.058.900</u>	<u>1.246.686.428.991</u>

Phần lớn các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty đều diễn ra tại Hà Nội,

5. TIỀN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VND	VND
Tiền mặt	987.572.339	89.657.463
Tiền gửi ngân hàng	<u>496.502.595.754</u>	<u>96.311.657.491</u>
	<u>497.490.168.093</u>	<u>96.401.314.954</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VND	VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và hoạt động khác	2.625.287.470	2.933.704.720
	<u>2.625.287.470</u>	<u>2.933.704.720</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VND	VND
Tạm ứng cho nhân viên	4.207.328.016	2.450.597.823
Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại VinPearl về việc nhượng bán tài sản cố định	-	1.048.735.451
Phải thu từ hoạt động đầu tư	114.750.000.000	-
- <i>Chuyển nhượng cổ phần trong Tài chính An Viên</i>	<i>114.750.000.000</i>	-
Số tiền còn phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần/chuyển nhượng vốn góp trong các công ty khác	124.920.080.240	-
- <i>Chuyển nhượng vốn góp trong PFV</i>	<i>123.330.446.240</i>	-
- <i>Chuyển nhượng cổ phần trong SORECO</i>	<i>1.589.634.000</i>	-
Phải thu khác	61.694.855	251.570.460
	<u>243.939.103.111</u>	<u>3.750.903.734</u>

Phải thu từ hoạt động đầu tư là các khoản phải thu từ hai cổ đông của Công ty liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Tài chính An Viên (“Tài chính An Viên”). Chi tiết về các giao dịch chuyển nhượng này được trình bày cụ thể tại Thuyết minh số 27.

Chi tiết về việc chuyển nhượng phần vốn góp trong PFV được trình bày tại Thuyết minh số 17.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	5.206.955.283	5.496.113.401	2.333.076.817	13.036.145.501
Tăng trong năm	-	1.584.372.195	4.827.665.634	6.412.037.829
<i>Trong đó:</i>				
<i>Mua mới</i>	-	1.584.372.195	4.827.665.634	6.412.037.829
Giảm trong kỳ	22.000.000	-	-	22.000.000
<i>Trong đó:</i>				
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	22.000.000	-	-	22.000.000
Số dư cuối năm	<u>5.184.955.283</u>	<u>7.080.485.596</u>	<u>7.160.742.451</u>	<u>19.426.183.330</u>
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	1.730.623.571	1.319.904.954	1.035.050.887	4.085.579.412
Tăng trong năm	1.072.822.520	909.982.737	978.366.880	2.961.172.137
Giảm trong năm	8.103.723	-	-	8.103.723
<i>Trong đó:</i>				
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	8.103.723	-	-	8.103.723
Số dư cuối năm	<u>2.795.342.368</u>	<u>2.229.887.691</u>	<u>2.013.417.767</u>	<u>7.038.647.826</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>3.476.331.712</u>	<u>4.176.208.447</u>	<u>1.298.025.930</u>	<u>8.950.566.089</u>
Số dư cuối năm	<u>2.389.612.915</u>	<u>4.850.597.905</u>	<u>5.147.324.684</u>	<u>12.387.535.504</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp</i>	-	-	-	-

4.52/2007/2008-VINCOM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Nguyên giá:		
Số dư đầu năm	65.465.000	65.465.000
Tăng trong năm	260.634.071	260.634.071
<i>Trong đó</i>		
<i>Mua mới</i>	260.634.071	260.634.071
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối năm	<u>326.099.071</u>	<u>326.099.071</u>
Giá trị hao mòn:		
Số dư đầu năm	25.815.300	25.815.300
Tăng trong năm	82.887.328	82.887.328
Giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>108.702.628</u>	<u>108.702.628</u>
Giá trị còn lại:		
Số dư đầu năm	<u>39.649.700</u>	<u>39.649.700</u>
Số dư cuối năm	<u>217.396.443</u>	<u>217.396.443</u>

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí chuẩn bị Dự án xây dựng khu sinh thái và sân gôn Long Biên	934.307.362	-
Mua quyền sử dụng đất tại khu du lịch Vinpearl	53.408.654.000	-
Dự án xây dựng các tòa nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh	1.099.391.239	-
Mua nhà tại khu du lịch Vinpearl	5.494.000.000	-
Mua quyền sử dụng đất tại Nha Trang	38.808.260.000	-
Chi phí cho Dự án giải trí Hồ Tây	16.500.000	-
Chi phí cho Dự án Công viên Thống Nhất	11.000.000	-
Dự án 22 Hai Bà Trưng – Hà Nội	11.000.000	-
Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản tại Công ty con PFV	3.329.576.559	-
Công trình Trường Mầm non Can Lộc – Hà Tĩnh	-	67.358.545
Công trình Trường Dạy nghề Can Lộc – Hà Tĩnh	-	40.000.000
Xây bể chứa dầu	-	3.309.091
Triển khai phần mềm Oracle	724.448.572	840.623.304
Lắp đặt cầu thang máy tại Vincom	-	1.255.262.889
	<u>103.837.137.732</u>	<u>2.206.553.829</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	39.637.792.343	173.789.940.946	82.897.422.529	296.325.155.818
Tăng trong kỳ	-	76.918.600	1.863.731.264	1.940.649.864
<i>Trong đó</i>				
<i>Mua mới</i>	-	76.918.600	1.863.731.264	1.940.649.864
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>39.637.792.343</u>	<u>173.866.859.546</u>	<u>84.761.153.793</u>	<u>298.265.805.682</u>
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	2.469.739.364	7.626.966.896	15.817.032.142	25.913.738.402
Tăng trong năm	836.812.898	3.918.585.572	8.922.840.900	13.678.239.370
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>3.306.552.262</u>	<u>11.545.552.468</u>	<u>24.739.873.042</u>	<u>39.591.977.772</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>37.168.052.979</u>	<u>166.162.974.050</u>	<u>67.080.390.387</u>	<u>270.411.417.416</u>
Số dư cuối năm	<u>36.331.240.081</u>	<u>162.321.307.078</u>	<u>60.021.280.751</u>	<u>258.673.827.910</u>

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

Vào ngày 6 tháng 3 năm 2007, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Công ty do đơn vị định giá độc lập xác định theo phương pháp chiết khấu dòng tiền là US\$ 55.400.000.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

12.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	114.617.867.000	-
Các khoản cho vay cho các cổ đông	1.635.158.782.600	244.742.000.000
	<u>1.749.776.649.600</u>	<u>244.742.000.000</u>

Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu bao gồm các khoản đầu tư mua cổ phiếu của các công ty đã niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường không chính thức.

Các khoản cho vay cho các cổ đông là các khoản cho vay cho các cổ đông của Công ty và các khoản vốn được một công ty con của Công ty ủy thác đầu tư qua các hợp đồng ủy thác với các cổ đông của công ty con này. Chi tiết về các khoản vay và các khoản ủy thác đầu tư này được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 27.

12.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	130.000.000	815.199.000
Đầu tư dài hạn khác	12.400.000.000	1.589.634.000
- Đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Miền Nam ("SORECO")	-	1.589.634.000
- Đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên	12.400.000.000	-
Tạm ứng và đặt cọc cho mục đích đầu tư	63.980.288.000	25.000.000.000
- Ứng trước để mua cổ phần của Công ty CP XNK nông sản thực phẩm chế biến Hải Phòng ("VINAFIMEX")	25.000.000.000	-
- Trả trước chi phí giải phóng mặt bằng	33.980.288.000	20.000.000.000
- Đặt cọc dài hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
Trái phiếu	1.000.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	-	-
Giá trị thuần của đầu tư dài hạn	<u>76.511.288.000</u>	<u>27.404.833.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

12.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con thể hiện khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn cầu (Công ty "MGC"), một công ty cổ phần được thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007447 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 8 năm 2007. Vốn điều lệ của công ty này là 175.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của MGC là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, nhà ở, máy móc thiết bị công trình xây dựng, kinh doanh khách sạn, khu vui chơi giải trí, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, tư vấn đầu tư và các dịch vụ khác. Địa chỉ đăng ký của MGC đặt tại 24 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 60% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty đã không hợp nhất tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty MGC trên các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày do hoạt động của MGC trong năm là không đáng kể.

Đầu tư dài hạn khác

Khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm khoản vốn góp vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên. Công ty nắm giữ 4% số cổ phần của công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên.

Tạm ứng và đặt cọc cho mục đích đầu tư

Liên quan đến hoạt động đầu tư vào Công ty PFV, theo Hợp đồng Hợp tác Liên doanh được ký kết giữa Công ty và Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Cơ khí Trần Hưng Đạo ("Công ty Cơ khí Trần Hưng Đạo trước") - cổ đông khác của Công ty PFV, Công ty đã đặt cọc 5.000.000.000 đồng Việt Nam và trả 33.980.288.000 đồng Việt Nam cho Công ty Cơ khí Trần Hưng Đạo cho việc hỗ trợ di dời các cá nhân và đơn vị, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng khối khu đất mà Công ty PFV sẽ khai thác. Vào thời điểm 31 tháng 12 năm 2007, khoản đặt cọc và trả trước này được ghi nhận là đầu tư dài hạn khác trên các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

"Tạm ứng và đặt cọc cho mục đích đầu tư" cũng bao gồm khoản ứng trước cho ông Vũ Văn Tuyển để mua cổ phần của Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm chế biến Hải Phòng ("VINAFIMEX").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VND	VND
Phí phát hành trái phiếu Công ty	13.410.000.000	-
Chi phí thuê đất trả trước	6.374.021.257	6.563.199.957
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.279.366.054	3.769.307.237
Lợi thế thương mại từ việc mua cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt (Xem thuyết minh số 3)	1.765.448.975	-
(Trừ) Phân bổ lợi thế thương mại	(117.696.598)	-
	24.711.139.688	10.332.507.194

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VND	VND
Đặt cọc cho Công đoàn Báo Thanh Niên	40.000.000.000	-
Đặt cọc cho Công ty TNHH một thành viên cơ khí Hà Nội	48.611.112.000	-
Đặt cọc cho Tổng công ty Phong Phú	80.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	-	1.000.000
	168.611.112.000	1.000.000

Tài sản dài hạn khác bao gồm các khoản đặt cọc theo các Thỏa thuận nguyên tắc hợp tác đầu tư với các nhà đầu tư khác để thành lập các công ty cổ phần nhằm phục vụ mục đích xây dựng các dự án Tổ hợp trung tâm thương mại văn phòng và căn hộ tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VND	VND
Thuế GTGT	899.550.322	24.281.107.055
Thuế thu nhập cá nhân	155.994.565	83.566.418
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Xem thuyết minh số 26.1)	57.127.916.671	-
	58.183.461.558	24.364.673.473

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi trái phiếu dự chi	20.027.777.900	-
Các khoản chi phí phải trả khác	4.373.688.393	2.734.419.630
	<u>24.401.466.293</u>	<u>2.734.419.630</u>

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí phải trả cho việc chuyển nhượng vốn tại PFV	75.096.650.000	-
Bảo hiểm xã hội phải nộp	961.093	102.531.553
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (<i>thuyết minh số 18</i>)	20.361.494.084	17.618.805.774
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (<i>thuyết minh số 18</i>)	16.579.043.707	7.627.640.463
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.164.296.832	4.833.000
	<u>113.202.445.716</u>	<u>25.353.810.790</u>

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng quyền góp 16,44% vốn điều lệ (tương đương với phần vốn góp trị giá 75.096.650.000 đồng Việt Nam) trong PFV cho các nhà đầu tư khác. Theo các Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp, các nhà đầu tư này đồng ý chuyển cho công ty, ngoài giá trị chuyển nhượng của quyền góp vốn, một số tiền là 75.096.650.000 đồng Việt Nam với điều kiện Công ty phải chuyển số tiền cho PFV khi được yêu cầu. Các khoản phải trả này được trình bày là các khoản phải trả khác trên các báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Doanh thu nhận trước	57.946.185.557	28.925.010.596
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (<i>thuyết minh số 17</i>)	<u>(20.361.494.084)</u>	<u>(17.618.805.774)</u>
	37.584.691.473	11.306.204.822
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	25.236.124.704	19.783.435.080
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (<i>thuyết minh số 17</i>)	<u>(16.579.043.707)</u>	<u>(7.627.640.463)</u>
	<u>8.657.080.997</u>	<u>12.155.794.617</u>
	<u>46.241.772.470</u>	<u>23.461.999.439</u>

19. VAY DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Trái phiếu dài hạn	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>-</u>
	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>-</u>

Đây là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho mười nhà đầu tư. Việc phát hành trái phiếu nêu trên nhằm phục vụ mục đích huy động nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh. Các trái phiếu này có mệnh giá là 1.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012 và có mức lãi suất 10,3%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Lợi ích cổ đông thiểu số	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Năm trước</i>					
Số dư đầu năm	250.749.000.000	-	-	63.034.249.564	313.783.249.564
- Tăng vốn điều lệ	62.751.000.000	-	-	-	62.751.000.000
- Lãi trong năm	-	-	-	343.772.424.294	343.772.424.294
- Chia cổ tức	-	-	-	(125.785.249.564)	(125.785.249.564)
Số dư cuối năm	<u>313.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281.021.424.294</u>	<u>594.521.424.294</u>
<i>Năm nay</i>					
Số dư đầu năm	313.500.000.000	-	-	281.021.424.294	594.521.424.294
- Tăng trong năm	486.500.000.000	773.354.590.000	-	-	1.259.854.590.000
- Lãi trong năm	-	-	-	269.350.462.935	269.350.462.935
- Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	90.432.272.750	-	90.432.272.750
- Chia cổ tức	-	-	-	(281.021.424.294)	(281.021.424.294)
Số dư cuối năm	<u>800.000.000.000</u>	<u>773.354.590.000</u>	<u>90.432.272.750</u>	<u>269.350.462.935</u>	<u>1.933.137.325.685</u>

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

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

20.2 Phân chia cổ tức

Công ty đã trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế của năm 2006 với số tiền là 343.772.424.292 đồng Việt Nam (trong đó, cổ tức giữa kỳ đã trả trong năm 2006 là 62.751.000.000 đồng Việt Nam). Các cổ đông đã sử dụng số cổ tức được trả để góp vốn điều lệ công ty trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi có thể chuyển đổi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	80.000.000	31.350.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	80.000.000	31.350.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	80.000.000	28.215.001
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	3.134.999
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	80.000.000	31.350.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	80.000.000	28.215.001
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	3.134.999

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

Số cổ phiếu ưu đãi lưu hành tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2006 thuộc về một trong các cổ đông của Công ty, là Công ty Bảo hiểm Prudential Việt Nam. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 1 năm 2007, Công ty Prudential đồng ý chuyển đổi toàn bộ số lượng cổ phần ưu đãi có thể chuyển đổi mà cổ đông này đang nắm giữ thành cổ phần phổ thông theo tỷ lệ 1:1.

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng doanh thu	180.242.544.074	562.813.512.163
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	158.712.702.411	168.136.512.163
<i>Doanh thu khác</i>	21.529.841.663	394.677.000.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	(47.309.090)	(14.400.488.347)
Chiết khấu thương mại	(47.309.090)	-
Giảm trừ doanh thu cho thuê bất động sản	-	(14.400.488.347)
Doanh thu thuần	180.195.234.984	548.413.023.816
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	158.712.702.411	153.736.023.816
<i>Doanh thu khác</i>	21.482.532.573	394.677.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi tiền gửi	21.061.594.613	6.137.173.610
Lãi từ các khoản cho các cổ đông vay	27.872.809.500	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	23.223.563	-
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	91,520,489,045	-
Gía trị chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV (Xem thuyết minh số 17)	120.761.650.000	-
Thu nhập tài chính khác	1.072.982.652	-
	<u>262.312.749.373</u>	<u>6.137.173.610</u>

22. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	51.787.268.876	45.682.612.259
Giá vốn khác	345.776.713	146.065.522.467
	<u>52.133.045.589</u>	<u>191.748.134.726</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lãi tiền vay	21.211.308.650	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	884.592.263	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	3.750.621
Chi phí tài chính khác	96.228.733	-
	<u>22.192.129.646</u>	<u>3.750.621</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Thu nhập khác	8.706.882.341	14.359.709.129
Thu nhập từ thu lại tiền điện từ khách hàng	2.582.190.500	4.922.801.275
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	666.189.077	1.754.184.472
Thu nhập khác	5.458.502.764	7.682.723.382
Chi phí khác	(109.215.753)	(5.849.537.361)
Bồi thường vi phạm hợp đồng	-	(3.505.756.380)
Chi phí khác	(109.215.753)	(2.343.780.981)
	<u>8.597.666.588</u>	<u>8.510.171.768</u>

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.273.009	-
Chi phí nhân công	23.516.949.156	10.246.398.534
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.608.888.035	15.599.259.271
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.922.845.177	39.371.817.226
Chi phí khác	28.614.447.583	150.617.045.637
	<u>95.691.402.960</u>	<u>215.834.520.668</u>

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty được miễn thuế Thu nhập Doanh nghiệp ("TNDN") trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi và được giảm 50% thuế TNDN trong 2 năm tiếp theo. Năm đầu tiên kinh doanh có lãi của Công ty là năm 2005. Mức thuế suất thuế TNDN hiện hành là 28%.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế thu nhập trong kỳ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	64.425.416.671	3.453.424.232
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
	<u>64.425.416.671</u>	<u>3.453.424.232</u>

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

Bảng đối chiếu lợi nhuận kế toán của Công ty với lợi nhuận chịu thuế được trình bày dưới đây:

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>
	<i>VND</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	333.222.118.339
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán	5.508.144.714
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	
Chi phí từ thiện	3.589.300.000
Các chi phí không được khấu trừ khác	486.505.808
Các khoản lỗ không được khấu trừ	1.432.338.906
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	338.730.263.053
Lỗ năm trước chuyển sang	(227.493.705)
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này	<u>338.502.769.348</u>
<i>Trong đó</i>	
Thu nhập chịu thuế suất 14%	217.741.119.348
Thu nhập chịu thuế suất 28%	120.761.650.000
Chi phí Thuế Thu nhập Doanh nghiệp ước tính kỳ này	64.425.416.671
Thuế thu nhập Doanh nghiệp phải trả/(trả trước) đầu năm	-
Điều chỉnh thuế Thu nhập Doanh nghiệp trích thừa/(thiếu) trong kỳ	-
Thuế TNDN đã thanh toán trong kỳ	(7.297.500.000)
Thuế Thu nhập Doanh nghiệp phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2007	<u>57.127.916.671</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 5.262.758.765 đồng Việt Nam có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Đăng ký chuyển		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ		Chưa chuyển	
	lỗ vào năm	[1]		đến ngày 31/12/2007	Không được chuyển lỗ	lỗ tại ngày 31/12/2007	
			VND	VND	VND	VND	
2002	2007	[1]	63.262.257	63.262.257	-	-	
2003	2007	[1]	164.231.448	164.231.448	-	-	
2004	2009	[1]	5.262.758.765	-	-	5.262.758.765	
			5.490.252.470	227.493.705	-	5.262.758.765	

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 5.262.758.765 đồng Việt Nam nêu trên do Công ty đang chờ quyết định chính thức của cơ quan thuế về khả năng có thể chuyển các khoản lỗ này như đã đăng ký. Công ty đã đăng ký chuyển lỗ đối với các khoản lỗ nêu trên theo tờ khai Quyết toán thuế TNDN được nộp cho cơ quan thuế ngày 27 tháng 4 năm 2007.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị VND</i>
MGC JSC	Công ty con	Góp vốn	130.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại VinPearl	Cùng thuộc sở hữu của một số cổ đông chủ yếu	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 04 biệt thự	97.710.914.000
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông	Cho vay	120.972.894.000
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	4.064.114.800
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông	Trả nợ vay	283.172.894.000
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông	Ủy thác đầu tư	50.000.000.000
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông	Lãi ủy thác đầu tư	266.666.667
Đỗ Đông Nam	Cổ đông	Cho vay	100.000.000.000
Đỗ Đông Nam	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	933.333.300
Phạm Khắc Phương	Cổ đông	Cho vay	348.000.000.000
Phạm Khắc Phương	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	3.776.376.000
Phạm Khắc Phương	Cổ đông	Trả nợ vay	216.765.762.500
Phạm Hồng Linh	Cổ đông	Cho vay	130.707.000.000
Phạm Hồng Linh	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	2.259.497.900
Phạm Hồng Linh	Cổ đông	Trả nợ vay	146.549.000.000
Phạm Hồng Linh	Cổ đông	Ủy thác đầu tư	50.000.000.000
Phạm Hồng Linh	Cổ đông	Lãi ủy thác đầu tư	266.666.667
Nguyễn Thị Hương Lan	Cổ đông	Cho vay	13.307.430.000
Nguyễn Thị Hương Lan	Cổ đông	Trả nợ vay	37.307.430.000
Nguyễn Thị Hương Lan	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	473.813.500
Phạm Thúy Hằng	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	447.300.000
Phạm Thúy Hằng	Cổ đông	Trả nợ vay	28.400.000.000
Phan Thu Hương	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	4.393.333.300
Phan Thu Hương	Cổ đông	Trả nợ vay	300.000.000.000
Phan Thu Hương	Cổ đông	Ủy thác đầu tư	50.000.000.000
Phan Thu Hương	Cổ đông	Lãi ủy thác đầu tư	266.666.667
Hoàng Quốc Thủy	Cổ đông	Cho vay	300.000.000.000
Hoàng Quốc Thủy	Cổ đông	Trả nợ vay	35.375.454.900
Hoàng Quốc Thủy	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	5.270.790.600
Hoàng Quốc Thủy	Cổ đông	Ủy thác đầu tư	50.000.000.000
Hoàng Quốc Thủy	Cổ đông	Lãi ủy thác đầu tư	266.666.667
Nguyễn Hải Hùng	Cổ đông	Cho vay	100.000.000.000
Nguyễn Hải Hùng	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	1.466.666.700
Nguyễn Quốc Thanh	Cổ đông	Trả nợ vay	5.000.000.000
Nguyễn Quốc Thanh	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	78.750.000
Nguyễn Thị Thu Thủy	Cổ đông	Cho vay	100.000.000.000
Nguyễn Thị Thu Thủy	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	1.466.666.700
Nguyễn Thúy Hà	Cổ đông	Cho vay	150.000.000.000
Nguyễn Thúy Hà	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	2.200.000.000
Phạm Thị Tuyết Mai	Cổ đông	Cho vay	60.000.000.000
Phạm Thị Tuyết Mai	Cổ đông	Lãi vay được hưởng	541.333.300
Bùi Hồng Minh	Cổ đông	Bán cổ phần An Viên Tài chính	67.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị VND</i>
Vũ Đức Thế	Cổ đông	Bán cổ phần An Viên Tài chính	60.000.000.000
Trần Khanh	Cổ đông PFV	Cho vay	220.000.000.000
Trần Khanh	Cổ đông PFV	Lãi vay được hưởng	366.666.700
Công ty Bảo hiểm Prudential Việt Nam	Cổ đông	Vay	48.117.000.000
Công ty Bảo hiểm Prudential Việt Nam	Cổ đông	Trả lãi vay	1.182.876.250

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

Công ty cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất 12% /năm hoặc 15,5%/năm và có thời hạn vay từ 3 đến 6 tháng. Các cổ đông này đồng ý cầm cố cho Công ty một phần số cổ phần của họ trong Công ty.

Khoản cho vay do Công ty PFV, một công ty con của Công ty, thực hiện cho một cổ đông của PFV, có mức lãi suất 3%/năm. Khoản vay này không cần bảo đảm và có thời hạn vay là 6 tháng.

Trong năm, Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, công ty con của Công ty, cũng đã ký các Hợp đồng ủy thác đầu tư với 4 cổ đông của Công ty để đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chuẩn bị chào bán lần đầu ra công chúng ("IPO"). Các Hợp đồng ủy thác đầu tư này không được đảm bảo có mức lãi cố định 12%/năm và thời hạn 6 tháng.

Vào ngày 29 tháng 10 năm 2007, Công ty đã chuyển nhượng 27% số cổ phần, theo mệnh giá là 54 tỷ đồng Việt Nam, mà Công ty nắm giữ trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Tài chính An Viên cho ông Bùi Hồng Minh, một cổ đông của Công ty, với mức giá 67,5 tỷ đồng Việt Nam. Thời hạn thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2007, số tiền chưa được thanh toán là 60,75 tỷ đồng Việt Nam.

Vào ngày 29 tháng 10 năm 2007, Công ty cũng đã chuyển nhượng 24% số cổ phần, theo mệnh giá là 48 tỷ đồng Việt Nam, mà Công ty nắm giữ trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Tài chính An Viên cho ông Vũ Đức Thế, một cổ đông của Công ty, với mức giá 60 tỷ đồng Việt Nam. Thời hạn thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2007, số tiền chưa được thanh toán là 54 tỷ đồng Việt Nam.

Số dư các khoản phải thu từ các cổ từ các cổ đông này không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2007, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (Năm 2006: Mức dự phòng 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Giao dịch khác với các bên liên quan

Theo thỏa thuận Chuyển nhượng Quyền tài trợ giữa Công ty, Ủy ban Nhân dân huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh và ông Phạm Nhật Vượng, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng Quyền đứng tên tài trợ cho việc xây dựng một trường mầm non và một trường dạy nghề tại huyện Can Lộc cho mục đích nhân đạo cho ông Vượng. Hoạt động xây dựng đã được tiến hành và tổng giá trị phát sinh đến thời điểm chuyển nhượng là 1.352.094.400 đồng Việt Nam. Số tiền này đã được ông Phạm Nhật Vượng hoàn trả Công ty trong kỳ.

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>Cho vay/Ủy thác đầu tư</i>	<i>Lãi cho vay phải thu/phải thu khác</i>
		<i>VND</i>	<i>VND</i>
<i>Cho vay và ủy thác đầu tư</i>			
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông	50.000.000.000	266.666.667
Phạm Thùy Linh	Cổ đông	50.000.000.000	266.666.667
Phan Thu Hương	Cổ đông	350.000.000.000	4.659.999.966
Phạm Khắc Phương	Cổ đông	140.534.237.500	1.368.675.700
Nguyễn Hải Hùng	Cổ đông	100.000.000.000	1.466.666.700
Nguyễn Thị Thu Thủy	Cổ đông	100.000.000.000	1.466.666.700
Nguyễn Thúy Hà	Cổ đông	150.000.000.000	2.200.000.000
Hoàng Quốc Thủy	Cổ đông	264.624.545.100	2.646.245.500
Phạm Thị Tuyết Mai	Cổ đông	60.000.000.000	541.333.300
Đỗ Đông Nam	Cổ đông	100.000.000.000	933.333.300
Hoàng Quốc Thủy	Cổ đông	50.000.000.000	266.666.667
Trần Khanh	Cổ đông của PFV	220.000.000.000	366.666.700
		1.635.158.782.600	16.449.587.867
<i>Các khoản khác</i>			
Các cá nhân khác	Cùng chủ đầu tư	-	256.430.127
		1.635.158.782.600	16.706.017.994

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lương và thưởng	2.139.613.244	7.641.344.430
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	244.000.000	167.418.600
	2.383.613.244	7.808.763.030

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lãi sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành trong kỳ. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007, số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành là 60.546.370.

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

No.	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 TNHH Đầu tư và Thương mại PFV	456.650.000.000	379.553.350.000	83,12%	224.511.490.922	155.041.859.078
2	Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt.	5.000.000.000	3.000.000.000	60%	1.584.000.000	1.416.000.000
3	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	300.000.000.000	210.000.000.000	70%	210.000.000.000	-
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại toàn cầu	175.000.000.000	105.000.000.000	60%	130.000.000	104.870.000.000
5	Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	500.000.000.000	100.000.000.000	20%	-	100.000.000.000
			<u>797.553.350.000</u>		<u>436.225.490.922</u>	<u>361.327.859.078</u>

Các cam kết khác

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

Vào ngày 31 tháng 7 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 (“Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam”). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

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

Cam kết theo Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần

Như được trình bày tại Thuyết minh 12.2, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với ông Vũ Văn Tuyến để mua cổ phần của Công ty VINAFIMEX. Số tiền cam kết còn phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng là 20.627.500.000 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt</i>	<i>Công ty Đầu tư và Thương mại PFV</i>	<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VND	VND	VND	VND
<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2007</i>				
Trong vốn pháp định đã góp	1.056.000.000	251.000.000	90.000.000.000	91.307.000.000
Trong lỗ lũy kế trước khi hợp nhất	(320.965.983)	-	-	(320.965.983)
Trong lợi nhuận / (lỗ) sau khi hợp nhất	<u>(312.897.527)</u>	<u>55.732.233</u>	<u>(296.595.973)</u>	<u>(553.761.267)</u>
	<u>422.136.490</u>	<u>306.732.233</u>	<u>89.703.404.027</u>	<u>90.432.272.750</u>

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


Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ngày 6 tháng 12 năm 2007, Công ty sẽ phát hành thêm và chào bán cổ phần phổ thông cho các cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông sẽ phát hành cho các cổ đông hiện hữu là 40.000.000 cổ phần theo tỷ lệ 2:1 (01 cổ phần mới cho 02 cổ phần đang sở hữu) và được chào bán với mức giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phần. Số vốn huy động từ việc phát hành thêm cổ phiếu được sử dụng nhằm thực hiện dự án tổ hợp tòa nhà văn phòng, khu căn hộ, khách sạn và trung tâm thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh. Kế hoạch phát hành thêm cổ phần này đã được Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt vào ngày 8 tháng 1 năm 2008.

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 hợp nhất của năm hiện tại.

33. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành vào ngày 18 tháng 1 năm 2008.



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc