

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM
191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Tel: 04.9749999 Fax: 04.9748888

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2008

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Bao gồm:

1. Bảng cân đối kế toán quý 3/2008
2. Báo cáo kết quả kinh doanh
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
4. Thuyết minh báo cáo tài chính
5. Báo cáo tài chính tóm tắt quý 3
6. Kết quả hoạt động kinh doanh dạng tóm tắt
7. Bản giải trình các chỉ tiêu tài chính năm quý 3/2008

NĂM 2008

Báo cáo tài chính riêng

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008

Của

Công ty Cổ phần Vincom

Báo cáo tài chính riêng

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008

Của

Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 21
<u>Phụ lục:</u>	22 - 24
Báo cáo tài chính tóm tắt (theo mẫu CBTT-03 Thông tư số 38/2007/TT-BTC)	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 03/05/2002.

Thông tin liên lạc

Địa chỉ: 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại: (+84 4) 3974 9999
Fax: (+84 4) 3974 8888
Website: www.vincomjsc.com

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2008 đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch HĐQT
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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng 9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc


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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập các báo cáo tài chính; các số kế toán được cập nhật, lưu giữ một cách đầy đủ và phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc tiết kiệm chi phí đầu tư cũng như chi phí hoạt động kinh doanh và bảo vệ an toàn tài sản của Công ty, do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hiện tượng làm tổn thất và thiệt hại đến tài sản của Công ty, cũng như các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi, các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30/09/2008, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn 9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



Mài Hương Nội - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2008

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	30/09/2008	01/01/2008
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.938.081.487.532	2.017.363.628.143
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	69.353.665.808	396.732.381.363
Tiền	111		69.353.665.808	396.732.381.363
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.220.425.975.600	1.329.776.649.600
Đầu tư ngắn hạn	121		1.220.425.975.600	1.329.776.649.600
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		596.085.487.926	285.120.533.103
Phải thu khách hàng	131	V.3	206.714.880.758	242.289.231.710
Trả trước cho người bán	132	V.4	71.388.368.016	21.133.067.550
Phải thu nội bộ	133		159.261.853.722	21.636.538.988
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	V.5	158.720.385.430	61.694.855
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	32.457.613.391	56.890.984
Hàng tồn kho	141		32.457.613.391	56.890.984
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.758.744.807	5.677.173.093
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.164.959.957	1.461.240.484
Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.355.979.293	15.638.745
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	2.237.805.557	4.200.293.864
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.188.293.702.987	1.072.873.812.813
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		323.733.470.000	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	212		-	-
Phải thu dài hạn khác	213		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		775.362.528.034	109.216.359.612
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	8.127.912.191	8.491.401.996
- Nguyên giá	222		14.042.471.831	15.354.124.868
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.914.559.640)	(6.862.722.872)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	858.705.088	217.396.443
- Nguyên giá	228		1.254.563.547	326.099.071
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(395.858.459)	(108.702.628)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	766.375.910.755	100.507.561.173
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	248.670.988.798	258.673.827.909
- Nguyên giá	241		298.443.641.529	298.265.805.682
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(49.772.652.731)	(39.591.977.773)

IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.735.505.026.966	562.501.890.922
Đầu tư vào công ty con	251	V.12	1.190.458.070.966	462.379.490.922
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	504.316.668.000	48.741.112.000
Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	40.730.288.000	51.381.288.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		105.021.689.189	142.481.734.370
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	9.521.782.089	22.481.734.370
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268	V.16	95.499.907.100	120.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		<u>5.126.375.190.519</u>	<u>3.090.237.440.956</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2008

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	30/09/2008	01/01/2008
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.417.780.887.800	1.246.525.412.419
I. Nợ ngắn hạn	310		354.553.608.264	199.607.997.985
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
Phải trả người bán	312		86.279.024.611	1.056.385.161
Người mua trả tiền trước	313		93.223.038	851.445.893
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	6.387.736.692	58.045.561.894
Phải trả người lao động	315		2.442.741.138	2.053.693.027
Chi phí phải trả	316	V.18	228.895.822.436	24.399.466.293
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	30.455.060.348	113.201.445.717
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3.063.227.279.536	1.046.917.414.434
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.20	62.760.836.323	46.241.772.470
Vay và nợ dài hạn	334	V.21	3.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	675.641.964
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		466.443.213	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.708.594.302.719	1.843.712.028.537
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.708.594.302.719	1.843.712.028.537
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.199.831.560.000	800.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		773.354.590.000	773.354.590.000
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(655.268.616.403)	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		390.676.769.122	270.357.438.537
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.126.375.190.519	3.090.237.440.956

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2008

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	30/09/2008	01/01/2008
Tài sản thuê ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại	007		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Kế toán trưởng



Nguyễn thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2008

Tổng Giám đốc



Mai Phương Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
9 tháng đầu năm 2008

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	9 tháng đầu '2008	9 tháng đầu '2007	Quý III '2008	Quý III '2007
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	171.404.390.695	133.138.025.650	61.472.722.981	46.363.273.434
Các khoản giảm trừ	02	VI.1	-	-	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	171.404.390.695	133.138.025.650	61.472.722.981	46.363.273.434
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	44.171.269.135	38.259.871.108	15.966.845.976	13.898.052.663
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		127.233.121.560	94.878.154.542	45.505.877.005	32.465.220.771
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	217.453.260.404	109.687.835.374	68.994.566.262	82.122.697.213
Chi phí tài chính	22	VI.4	184.243.437.694	2.066.110.042	58.339.827.357	2.684.434
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		184.243.437.694	2.066.110.042	58.339.827.357	2.684.434
Chi phí bán hàng	24	VI.5	8.007.994.884	8.429.328.484	2.749.427.958	2.892.419.632
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	30.534.258.487	17.642.201.610	10.726.617.687	7.730.946.313
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		121.900.690.899	176.428.349.780	42.684.570.265	103.961.867.605
Thu nhập khác	31	VI.7	22.281.454.743	5.727.161.782	1.463.363.472	387.042.061
Chi phí khác	32	VI.8	4.163.561.112	55.657.503	32.211.118	28.156.360
Lợi nhuận khác	40		18.117.893.631	5.671.504.279	1.431.152.354	358.885.701
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		140.018.584.530	182.099.854.059	44.115.722.619	104.320.753.306
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	19.699.253.944	25.834.825.262	6.196.502.354	14.769.489.463
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		120.319.330.586	156.265.028.797	37.919.220.265	89.551.263.843
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	-	-	-	-

Kế toán trưởng



Nguyễn thị Thu Hiền



Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2008

Tổng Giám đốc

CÔNG
CỔ PHẦN
VINCOM

Mai Hương Nội

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp
9 tháng đầu năm 2008

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Ghi chú	9 tháng đầu '2008	9 tháng đầu '2007
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(725.420.501.373)	(11.391.035.793)
1. Lợi nhuận trước thuế		120.319.330.586	182.099.854.059
2. Điều chỉnh cho các khoản		(115.261.202.770)	(97.333.895.706)
Khấu hao tài sản cố định	VII.3	12.612.736.283	12.353.939.668
Các khoản dự phòng			
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	VII.4	(233.575.872.101)	(109.687.835.374)
Chi phí lãi vay		105.701.933.048	
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		5.058.127.816	84.765.958.353
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(917.268.155.088)	(154.716.181.419)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(32.391.120.558)	22.489.500
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(29.579.216.582)	60.279.505.828
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(37.005.260.055)	689.691.945
Tiền lãi vay đã trả		7.133.984.172	
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		58.262.236.381	(2.432.500.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		220.368.902.541	
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(1.673.144.207.126)	(81.805.202.364)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(657.649.252.948)	(2.043.004.438)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VII.5	18.000.000.000	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.611.187.011.922)	(599.697.724.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.720.537.685.922	578.315.690.700
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.197.525.961.085)	(168.268.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(49.525.325.966)	200.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		104.205.658.873	109.687.835.374
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		2.071.185.992.945	992.130.735.972
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		399.831.560.000	992.130.735.972
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu,		(133.645.567.055)	
mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		2.000.000.000.000	
Tiền chi trả nợ gốc vay		(195.000.000.000)	
Tiền chi trả nợ thuế tài chính			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(327.378.715.554)	898.934.497.815
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		396.732.381.363	96.401.314.954
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		69.353.665.809	995.335.812.769

Kế toán trưởng


Nguyễn thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2008

Tổng Giám đốc




Mai Hương Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Thông tin doanh nghiệp

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

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh</u>	<u>Ngày đăng ký thay đổi</u>
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 04 tháng 03 năm 2003
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 20 tháng 01 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 07 tháng 02 năm 2005
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 6	Ngày 15 tháng 08 năm 2005
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 7	Ngày 24 tháng 02 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 8	Ngày 20 tháng 03 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 9	Ngày 03 tháng 04 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 02 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 12	Ngày 23 tháng 04 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 13	Ngày 22 tháng 06 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 14	Ngày 14 tháng 08 năm 2007

Ngành nghề kinh doanh

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, Tp Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 182, phố Nguyễn Văn Thủ, Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

2 . Các công ty con, công ty liên kết và ngành nghề kinh doanh

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 CP Vincom 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 biên bản 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 CP Vincom 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, tự 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 CP Vincom nắm 70% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty CP đầu tư và phát triển bất động sản Hải Phòng (Công ty "Haiphong Land Jsc")

Công ty CP đầu tư và phát triển bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần mới được chuyển đổi từ Công ty CP XNK nông sản thực phẩm chế biến Hải Phòng theo Giấy phép kinh doanh số 0203000675 thay đổi lần thứ 5 ngày 21/02/2008 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp. Vốn điều lệ của công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và đầu tư, cho thuê máy móc, thiết bị công trình hoạt động thể thao. Địa chỉ đăng ký của Công ty đặt tại 4 Lê Thánh Tôn, Phường Máy Tơ, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam. Công ty CP Vincom nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

4 . Những ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động của Công ty trong kỳ báo cáo

...

II . KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- 1 . Kỳ kế toán năm: Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 năm dương lịch.
- 2 . Đơn vị tiền tệ: Đồng Việt Nam

III . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

3 . Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập các Báo cáo tài chính.

4 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

Tất cả các công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Tiền và 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.

2 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào đánh giá về khả năng thu hồi của từng khoản nợ.

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.

3 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

4 . 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.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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 cố định khác	3-10	năm

5 . 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:

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

- Quyền sử dụng đất	46 - 48	năm
- Quyền sử dụng đất	45 - 47	năm
- Tài sản cố định khác	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/QSDD 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.

6 . 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.

7 . 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.

8 . 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.

9 . 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.

10 . Các nghiệp vụ 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.

11 . 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.

12 . 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 lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

13 . 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

14 . Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2008	01/01/2008
Tiền mặt tại quỹ	273.422.660	834.165.809
Tiền gửi ngân hàng	69.080.243.148	395.898.215.554
Cộng	69.353.665.808	396.732.381.363

2 . Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/09/2008	01/01/2008
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	101.279.512.000	114.617.867.000
Đầu tư ngắn hạn khác	1.119.146.463.600	1.215.158.782.600
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
Cộng	1.220.425.975.600	1.329.776.649.600

3 . Phải thu của khách hàng

	30/09/2008	01/01/2008
Phải thu cho thuê văn phòng	1.023.614.938	484.280.498
Phải thu cho thuê siêu thị	12.165.055.474	1.105.744.154
Phải thu trông xe	236.905.075	371.399.500
Phải thu khác	709.893.271	657.727.318
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	192.579.412.000	239.670.080.240
Cộng	206.714.880.758	242.289.231.710

4 . Trả trước cho người bán

	30/09/2008	01/01/2008
Trả trước người bán	71.388.368.016	21.133.067.550
Cộng	71.388.368.016	21.133.067.550

5 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2008	01/01/2008
Phải thu các khoản từ đầu tư dự án TTTM HCM	158.525.577.562	
Phải thu khác	194.807.868	61.694.855
...		
Cộng	158.720.385.430	61.694.855

6 . Hàng tồn kho

	30/09/2008	01/01/2008
Nguyên liệu, vật liệu	32.269.767.497	56.890.984
Công cụ, dụng cụ		
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	187.845.894	
Hàng hóa		
Cộng	32.457.613.391	56.890.984

7 . Tài sản ngắn hạn khác

	30/09/2008	01/01/2008
Tạm ứng	273.341.557	4.200.293.864
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.964.464.000	

Cộng 2.237.805.557 4.200.293.864

8 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	5.184.955.283	6.518.235.596	3.650.933.989	15.354.124.868
Mua sắm mới	251.880.000	1.457.198.861	1.947.774.463	3.656.853.324
Thanh lý	(4.888.555.224)		(79.951.137)	(4.968.506.361)
...				
Số cuối kỳ	548.280.059	7.975.434.457	5.518.757.315	14.042.471.831
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	2.795.342.369	2.120.818.427	1.946.562.076	6.862.722.872
Khấu hao trong kỳ	486.369.113	756.316.611	893.546.486	2.136.232.210
Điều chỉnh giảm KH	(3.036.000.367)		(48.395.075)	(3.084.395.442)
Số cuối kỳ	245.711.115	2.877.135.038	2.791.713.487	5.914.559.640
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	2.389.612.914	4.397.417.169	1.704.371.913	8.491.401.996
Số cuối kỳ	302.568.944	5.098.299.419	2.727.043.828	8.127.912.191

Trong đó tài sản được sử dụng để:
- *Cầm cố, thế chấp:*

9 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số đầu kỳ	326.099.071	326.099.071
Đầu tư trong kỳ	928.464.476	928.464.476
Điều chỉnh quyết toán		
Số cuối kỳ	1.254.563.547	1.254.563.547
Giá trị hao mòn		
Số đầu kỳ	108.702.628	108.702.628
Khấu hao trong kỳ	287.155.831	287.155.831
Số cuối kỳ	395.858.459	395.858.459
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	217.396.443	217.396.443
Số cuối kỳ	858.705.088	858.705.088

10 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2008	01/01/2008
Chi phí chuẩn bị Dự án khu sinh thái và sân golf Long Biên	1.034.307.362	273.636.362
Mua quyền sử dụng đất tại khu du lịch Vinpearl	53.408.654.000	53.408.654.000
Dự án xây dựng các tòa nhà tại Tp Hồ Chí Minh	666.055.640.812	1.035.203.239
Mua nhà tại khu du lịch Vinpearl	5.494.000.000	5.494.000.000
Mua quyền sử dụng đất tại Nha Trang	38.808.260.000	38.808.260.000
Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản tại Công ty con PFV		
Triển khai phần mềm Oracle		724.448.572
Chi phí chuẩn bị dự án Royal city	283.434.873	
Chi phí chuẩn bị dự án Yên Mỹ Hà Tây	1.155.966.508	
Một số chi phí khác	135.647.200	763.359.000
Cộng	<u>766.375.910.755</u>	<u>100.507.561.173</u>

11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền	Nhà cửa,	Máy móc	Tổng cộng
-----------	---------------	----------	---------	-----------

	sử dụng đất	vật kiến trúc	thiết bị	
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	39.637.792.343	173.866.859.546	84.761.153.793	298.265.805.682
Đầu tư trong kỳ			258.216.221	258.216.221
Điều chỉnh giảm trong kỳ			(80.380.374)	-80.380.374
Số cuối kỳ	39.637.792.343	173.866.859.546	84.938.989.640	298.443.641.529
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	3.306.552.262	11.545.552.468	24.739.873.043	39.591.977.773
Khấu hao trong kỳ	626.397.865	2.930.509.630	6.623.767.463	10.180.674.958
Số cuối kỳ	3.932.950.127	14.476.062.098	31.363.640.506	49.772.652.731
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	36.331.240.081	162.321.307.078	60.021.280.750	258.673.827.909
Số cuối kỳ	35.704.842.216	159.390.797.448	53.575.349.134	248.670.988.798

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.

12 . Đầu tư vào công ty con

	30/09/2008	01/01/2008
Công ty CP đầu tư và thương mại PVF	698.337.245.000	224.511.490.922
Công ty CP bất động sản Hải Phòng	279.252.825.966	25.000.000.000
Công ty CP QC và TM Hùng Việt	2.868.000.000	2.868.000.000
Công ty Cp chứng khoán Vincom	210.000.000.000	210.000.000.000
Cộng	1.190.458.070.966	462.379.490.922

13 . Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	30/09/2008	01/01/2008
Công ty TM đầu tư liên kết Đại toàn cầu (MGC)	70.000.000.000	130.000.000
Công ty CP bất động sản BIDV	70.000.000.000	
Công ty Cp du lịch VN tại TPHCM	10.000.000.000	
Công ty TNHH NN MTV cơ khí Hà Nội	72.916.668.000	48.611.112.000
Công ty TNHH bê tông ngoại thương	9.000.000.000	
Công ty CP Du lịch VN tại TPHCM và PT địa ốc Sài Gòn	100.000.000.000	
Công ty CP đầu tư du lịch Vinpearl Hội an	60.000.000.000	
Công ty CP dịch vụ tổng hợp và đầu tư HN	100.000.000.000	
Công ty CP truyền thông thanh niên	12.400.000.000	
Cộng	504.316.668.000	48.741.112.000

14 . Đầu tư dài hạn khác

	30/09/2008	01/01/2008
Công ty TNHH NN MTV cơ khí Trần Hưng Đạo	40.729.288.000	38.980.288.000
Trái phiếu phường Lê Đại Hành	1.000.000	1.000.000
Công ty CP truyền thông thanh niên		12.400.000.000
Cộng	40.730.288.000	51.381.288.000

15 . Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2008	01/01/2008
Phí phát hành trái phiếu Công ty		13.410.000.000
Chi phí thuê đất trả trước	6.266.794.733	6.374.021.257
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.254.987.356	2.697.713.113
Cộng	9.521.782.089	22.481.734.370

16 . Tài sản dài hạn khác

	30/09/2008	01/01/2008
Liên doanh liên kết với Công ty Phong phú	23.529.412.000	80.000.000.000

Liên doanh liên kết với Báo thanh niên		40.000.000.000
Đặt cọc dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	
Đặt cọc dự án Tổng công ty thuốc lá	17.500.000.000	
Chi phí trả trước dự án 180-182 Nguyễn Công Trứ	470.495.100	
Cộng	95.499.907.100	120.000.000.000
17 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	30/09/2008	01/01/2008
Thuế GTGT		899.550.322
Thuế Thu nhập cá nhân	211.535.524	146.492.864
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.176.201.168	56.999.518.708
Cộng	6.387.736.692	58.045.561.894
<i>Các loại thuế khác</i>		
Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.		
18 . Chi phí phải trả		
	30/09/2008	01/01/2008
Lãi trái phiếu dự chi	227.722.222.891	20.027.777.900
Trích trước các khoản chi phí khác	1.173.599.545	4.371.688.393
Cộng	228.895.822.436	24.399.466.293
19 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
	30/09/2008	01/01/2008
Số phải trả cho việc chuyển nhượng vốn tại PFV		75.096.650.000
Bảo hiểm xã hội, y tế phải nộp	563.705.515	961.093
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	25.041.860.976	20.361.494.084
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	4.618.490.242	16.579.043.707
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	231.003.615	1.163.296.833
Cộng	30.455.060.348	113.201.445.717
20 . Các khoản phải trả dài hạn khác		
	30/09/2008	01/01/2008
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	39.965.083.964	37.584.691.473
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	22.795.752.359	8.657.080.997
Cộng	62.760.836.323	46.241.772.470
21 . Các khoản vay và nợ dài hạn		
	30/09/2008	01/01/2008
Trái phiếu dài hạn	3.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cộng	3.000.000.000.000	1.000.000.000.000

Đây là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các 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. Bao gồm:

- Các trái phiếu 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.
- Trái phiếu Ngân hàng nông nghiệp có mệnh giá là 2.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 02 tháng 5 năm 2013 và có mức lãi suất 16%/năm.

22 . Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Mua lại Cp ngân quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
--------------------	--------------	---------------------	-----------------------------------	-----------

Số dư đầu năm	800.000.000.000	773.354.590.000	270.357.438.537	1.843.712.028.537
Tăng	399.831.560.000		-655.268.616.403	120.319.330.585
Lãi trong năm				-135.117.725.818
...				
Số dư cuối kỳ	1.199.831.560.000	773.354.590.000	-655.268.616.403	390.676.769.122
				1.708.594.302.719

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	9 tháng đầu '2008	9 tháng đầu '2007
Tổng doanh thu	171.404.390.695	133.138.025.650
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	168.026.796.999	131.592.668.237
- Doanh thu khác	3.377.593.696	1.545.357.413
Các khoản giảm trừ		
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản		
Doanh thu thuần	171.404.390.695	133.138.025.650
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	168.026.796.999	131.592.668.237
- Doanh thu khác	3.377.593.696	1.545.357.413

2. Giá vốn hàng bán

	9 tháng đầu '2008	9 tháng đầu '2007
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	44.171.269.135	38.259.871.108
Chi phí giá vốn khác		
Cộng	44.171.269.135	38.259.871.108

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	9 tháng đầu '2008	9 tháng đầu '2007
Lãi tiền gửi ngân hàng	17.982.668.025	9.794.286.034
Lãi từ các khoản cho các cổ đông vay	195.981.512.300	8.657.912.100
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	58.442.960	3.987.240
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	998.678.219	
Thu nhập tài chính khác	2.431.958.900	91.231.650.000
Cộng	217.453.260.404	109.687.835.374

4. Chi phí tài chính

	9 tháng đầu '2008	9 tháng đầu '2007
Chi phí lãi vay	184.163.975.653	1.182.876.250
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	79.462.041	883.233.792
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Chi phí tài chính khác		
Cộng	184.243.437.694	2.066.110.042

5. Chi phí bán hàng

	9 tháng đầu '2008	9 tháng đầu '2007
Chi phí cho nhân viên	1.662.814.905	1.999.688.117
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ		
Chi phí khấu hao tài sản cố định		7.426.431
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.641.587.006	4.194.026.724
Chi phí khác bằng tiền	1.703.592.973	2.228.187.212
Cộng	8.007.994.884	8.429.328.484

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	9 tháng đầu '2008	9 tháng đầu '2007
--	-------------------	-------------------

Chi phí cho nhân viên	12.736.606.117	7.331.166.809
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.229.490.879	1.636.593.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.068.695.541	1.777.815.876
Chi phí khác bằng tiền	11.499.465.950	6.896.625.111
Cộng	30.534.258.487	17.642.201.610
7 . Thu nhập khác		
	<u>9 tháng đầu '2008</u>	<u>9 tháng đầu '2007</u>
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	18.052.961.437	15.400.000
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	204.540.196	271.239.808
Thu nhập năm trước bị bỏ sót	775.126.180	1.504.432.691
Thu nhập khác	3.248.826.930	3.936.089.283
Cộng	22.281.454.743	5.727.161.782
8 . Chi phí khác		
	<u>9 tháng đầu '2008</u>	<u>9 tháng đầu '2007</u>
Chi thanh lý TSCĐ	1.887.804.125	13.896.277
Bồi thường vi phạm hợp đồng	1.584.615.240	
Chi phí khác	691.141.747	41.761.226
Cộng	4.163.561.112	55.657.503
9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	<u>9 tháng đầu '2008</u>	<u>9 tháng đầu '2007</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	19.699.253.944	25.834.825.262
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	19.699.253.944	25.834.825.262
10 . Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	<u>9 tháng đầu '2008</u>	<u>9 tháng đầu '2007</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế TNDN hoãn lại phải trả		
Cộng		
11 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.		
	<u>9 tháng đầu '2008</u>	<u>9 tháng đầu '2007</u>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	120.319.330.586	156.265.028.797
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	120.319.330.586	156.265.028.797
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	107.734.101	61.261.111
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.117	2.551

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Các khoản cam kết

-
-
-

2 . Sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 30 tháng 09 năm 2008 cho đến thời điểm lập vào cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3 Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin so với niên độ kế toán trước)

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2007 đã được Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2008

Kế toán trưởng

Nguyễn thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc



Mai Hương Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

	<u>01/01/2008</u>	<u>30/09/2008</u>
I. Tài sản ngắn hạn	2.017.363.628.143	1.938.081.487.532
Tiền và các khoản tương đương tiền	396.732.381.363	69.353.665.808
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1.329.776.649.600	1.220.425.975.600
Các khoản phải thu ngắn hạn	285.120.533.103	596.085.487.926
Hàng tồn kho	56.890.984	32.457.613.391
Tài sản ngắn hạn khác	5.677.173.093	19.758.744.807
II. Tài sản dài hạn	1.072.873.812.813	3.188.293.702.987
Các khoản phải thu dài hạn		323.733.470.000
Tài sản cố định	109.216.359.612	775.362.528.034
- Tài sản cố định hữu hình	8.491.401.996	8.127.912.191
- Tài sản cố định thuê tài chính		
- Tài sản cố định vô hình	217.396.443	858.705.088
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	100.507.561.173	766.375.910.755
Bất động sản đầu tư	258.673.827.909	248.670.988.798
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	562.501.890.922	1.735.505.026.966
Tài sản dài hạn khác	142.481.734.370	105.021.689.189
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>3.090.237.440.956</u>	<u>5.126.375.190.519</u>
III. Nợ phải trả	1.246.525.412.419	3.417.780.887.800
Nợ ngắn hạn	199.607.997.985	354.553.608.264
Nợ dài hạn	1.046.917.414.434	3.063.227.279.536
IV. Vốn chủ sở hữu	1.843.712.028.537	1.708.594.302.719
Vốn chủ sở hữu	1.843.712.028.537	1.708.594.302.719
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	800.000.000.000	1.199.831.560.000
- Thặng dư vốn cổ phần	773.354.590.000	773.354.590.000
- Vốn khác của chủ sở hữu		
- Cổ phiếu quỹ		-655.268.616.403
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản		
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
- Quỹ đầu tư phát triển		
- Quỹ dự phòng tài chính		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	270.357.438.537	390.676.769.122
- Nguồn vốn đầu tư XDCB		
Nguồn kinh phí và các quỹ khác		
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Nguồn kinh phí		
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	<u>3.090.237.440.956</u>	<u>5.126.375.190.519</u>

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Quý III '2008	Quý II/08	Biến động	%	9 tháng đầu '200
Tổng doanh thu	61.472.722.981	57.013.347.787	4.459.375.194	7,8%	171.404.390.69
Các khoản giảm trừ					
Doanh thu thuần	61.472.722.981	57.013.347.787	4.459.375.194	7,8%	171.404.390.695
Giá vốn hàng bán	15.966.845.976	15.492.311.739	474.534.237	3,1%	44.171.269.135
Lợi nhuận gộp	45.505.877.005	41.521.036.048	3.984.840.957	9,6%	127.233.121.560
D.thu hoạt động tài chính	68.994.566.262	106.386.724.736	-37.392.158.474	-35,1%	217.453.260.404
Chi phí tài chính	58.339.827.357	98.346.454.569	-40.006.627.212	-40,7%	184.243.437.694
- Trong đó: Chi phí lãi vay	58.339.827.357	98.346.454.569	-40.006.627.212	-40,7%	184.243.437.694
Chi phí bán hàng	2.749.427.958	3.059.637.261	-310.209.303	-10,1%	8.007.994.884
Chi phí QLDN	10.726.617.687	10.089.155.644	637.462.043	6,3%	30.534.258.487
Lợi nhuận thuần	42.684.570.265	36.412.513.310	6.272.056.955	17,2%	121.900.690.899
Thu nhập khác	1.463.363.472	19.023.085.332	-17.559.721.860	-92,3%	22.281.454.743
Chi phí khác	32.211.118	3.576.062.187	-3.543.851.069	-99,1%	4.163.561.112
Lợi nhuận khác	1.431.152.354	15.447.023.145	-14.015.870.791	-90,7%	18.117.893.631
Lợi nhuận trước thuế	44.115.722.619	51.859.536.455	-7.743.813.836	-14,9%	140.018.584.530
Chi phí thuế TNDN	6.196.502.354	7.260.335.104	-1.063.832.750	-14,7%	19.699.253.944
CP thuế TNDN hiện hành	6.196.502.354	7.260.335.104	-1.063.832.750	-14,7%	19.699.253.944
CP thuế TNDN hoãn lại					
Lợi nhuận sau thuế	37.919.220.265	44.599.201.351	-6.679.981.086	-15,0%	120.319.330.586

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 5% trở lên:

- Doanh thu trong kỳ tăng là do công ty có ký lại một số hợp đồng cho thuê với giá cao hơn
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm là do số cho cổ đông vay trong kỳ giảm
- Chi phí tài chính giảm là do lãi vay trái phiếu được vốn hoá trong kỳ tăng tương ứng với số vốn chi cho dự án Eden
- Chi phí bán hàng giảm là do trong kỳ chi phí cho các hoạt động quảng cáo giảm
- Chi phí quản lý tăng là do trong kỳ chi phí các hoạt động phúc lợi cho CBCNV (nghỉ mát, lễ thành lập) tăng
- Thu nhập và chi phí khác giảm là do trong kỳ không phát sinh việc thanh lý tài sản như kỳ trước

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	34,7%	62,2%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	65,3%	37,8%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	40,3%	66,7%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	59,7%	33,3%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	8,65	3,64
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	10,11	5,47
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	5,1%	2,3%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	117,4%	70,2%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	8,5%	7,0%

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2008
Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội