



Công ty Cổ phần Vincom

Báo cáo của Hội đồng Quản trị và
các Báo cáo Tài chính riêng đã được kiểm toán

ngày 31 tháng 12 năm 2008

Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 45

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom 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. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi cuối cùng, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 15, được cấp ngày 09 tháng 04 năm 2008.

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

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

Trong năm 2008, Công ty đã bắt đầu tiến hành thi công công trình Dự án cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom (Dự án Eden) tại Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án này đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đầu tư vào cuối 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, Việt Nam.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

Lợi nhuận thuần sau thuế trên các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 là 121.525.561.975 đồng Việt Nam (2007: 270.357.438.536 đồng Việt Nam).

Công ty chưa công bố cổ tức của năm 2008.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (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 Thúy Hằng	Thành viên	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2008
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2008
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Ông Trần Lê Khánh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm 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 riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

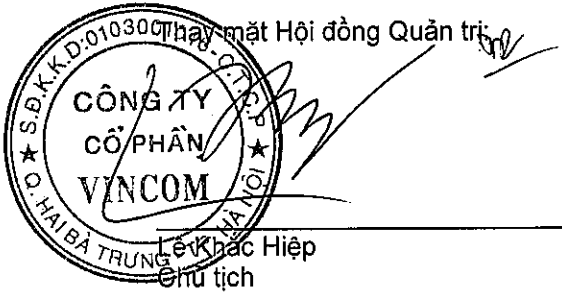
Ban Giám đốc Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng 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 2008, 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.



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 04 năm 2009

Số tham chiếu: 60729565/13540668

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán riêng của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng có liên quan cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo ("các báo cáo tài chính riêng") được trình bày từ trang 5 đến trang 45. Các báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, 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.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng. Công ty Cổ phần Vincom có các công con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom. Công ty Cổ phần Vincom đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán của chúng tôi đề ngày 25 tháng 3 năm 2009 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đó.



Trần Đình Cường
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 04 năm 2009

Bùi Anh Tuấn

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.707.288.331.697	2.017.363.628.143
110	I. Tiền	5	12.983.630.152	396.732.381.363
111	1. Tiền mặt		343.786.976	834.165.809
112	2. Tiền mặt tại ngân hàng		12.639.843.176	395.898.215.554
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		1.094.753.581.000	1.329.776.649.600
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	13.1	1.106.480.653.000	1.329.776.649.600
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	13.1	(11.727.072.000)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		390.168.218.075	289.320.826.967
131	1. Phải thu khách hàng		5.343.574.547	242.289.231.710
132	2. Trả trước cho người bán		70.360.558.800	21.133.067.550
133	3. Phải thu từ các bên liên quan	29	74.879.152.744	21.636.538.988
135	4. Các khoản phải thu khác	6	239.584.931.984	4.261.988.719
140	IV. Hàng tồn kho	7	24.606.401.547	56.890.984
141	1. Hàng tồn kho		24.606.401.547	56.890.984
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		184.776.500.923	1.476.879.229
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		8.469.180.382	1.461.240.484
152	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		23.066.850.045	15.638.745
154	3. Các khoản phải thu từ Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	8	153.240.470.496	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.923.870.020.348	1.072.873.812.813
220	I. Tài sản cố định		1.884.012.769.145	109.216.359.612
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	12.952.569.312	8.491.401.996
222	Nguyên giá		19.733.437.938	15.354.124.868
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.780.868.626)	(6.862.722.872)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	93.662.479.356	217.396.443
228	Nguyên giá		94.193.633.569	326.099.071
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(531.154.213)	(108.702.628)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.777.397.720.477	100.507.561.173
240	II. Bất động sản đầu tư	12	245.262.979.141	258.673.827.909
241	1. Nguyên giá		298.443.641.529	298.265.805.682
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.662.388)	(39.591.977.773)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13.2	1.748.025.545.153	513.890.778.922
251	1. Đầu tư vào công ty con		908.337.245.000	437.509.490.922
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết		704.787.300.153	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác		134.901.000.000	76.381.288.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		46.568.726.909	191.092.846.370
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	46.568.726.909	22.481.734.370
268	2. Tài sản dài hạn khác	15	-	168.611.112.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.631.158.352.045	3.090.237.440.956


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2008

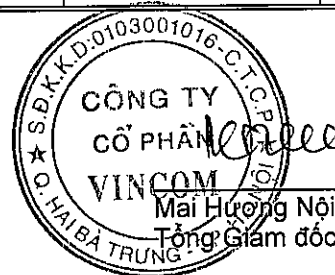
Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.135.416.635.857	1.246.525.412.420
310	I. Nợ ngắn hạn		1.080.826.543.927	199.607.997.986
312	1. Vay ngắn hạn	16	622.000.000.000	-
312	2. Phải trả người bán		48.287.859.428	1.056.385.161
313	3. Người mua trả tiền trước		734.170.860	851.445.894
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	6.257.441.982	58.044.561.895
315	5. Phải trả người lao động		3.337.690.835	2.053.693.027
316	6. Chi phí phải trả	18	262.053.519.009	24.399.466.293
317	7. Phải trả các bên liên quan	29	18.640.820.679	-
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	119.515.041.134	113.202.445.716
330	II. Nợ dài hạn		3.054.590.091.930	1.046.917.414.434
333	1. Phải trả dài hạn khác	20	52.750.616.930	46.241.772.470
334	2. Vay dài hạn khác	21	3.000.000.000.000	1.000.000.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		1.839.475.000	675.641.964
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.495.741.716.188	1.843.712.028.536
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.495.741.716.188	1.843.712.028.536
411	1. Vốn điều lệ đã góp	22.1	1.199.831.560.000	800.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn	22.1	773.354.590.000	773.354.590.000
420	3. Cổ phiếu quỹ	22.3	(869.327.434.323)	-
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	391.883.000.511	270.357.438.536
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.631.158.352.045	3.090.237.440.956

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	3.356	38.493


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 04 năm 2009

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	233.882.431.939	180.044.511.262
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	233.882.431.939	180.044.511.262
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	24	(59.306.352.915)	(51.787.268.876)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		174.576.079.024	128.257.242.386
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	317.746.791.118	260.561.767.621
22	7. Chi phí tài chính	25	(277.119.740.220)	(22.191.475.146)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(255.174.576.222)	(21.210.654.150)
24	8. Chi phí bán hàng		(11.350.041.753)	(13.623.459.793)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(70.639.155.469)	(26.947.054.411)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		133.213.932.700	326.057.020.657
31	11. Thu nhập khác	26	22.980.409.727	8.706.652.341
32	12. Chi phí khác	26	(9.157.068.756)	(109.215.753)
40	13. Lợi nhuận khác		13.823.340.971	8.597.436.588

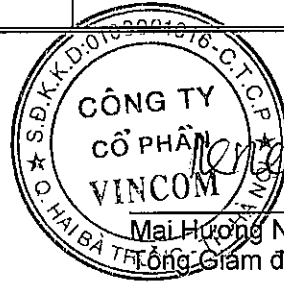
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		147.037.273.671	334.654.457.245
70	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(25.511.711.696)	(64.297.018.709)
80	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		121.525.561.975	270.357.438.536
	21. Lãi cơ bản trên một cổ phiếu	30	1.063	2.951



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2009

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		147.037.273.671	334.654.457.245
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	9,10,12	16.965.282.357	16.538.270.160
03	Dự phòng	13.1	11.727.072.000	22.489.500
04	Lãi thanh lý tài sản cố định	26	(16.147.445.119)	-
05	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	25	1.219.076.266	-
06	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	23.2	(41.749.647.057)	(212.282.139.045)
08	Chi phí lãi vay	25	255.174.576.222	21.210.654.150
09	Thu nhập lãi vay và lãi tiền gửi	23.2	(275.901.538.470)	(48.250.089.028)
11	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		98.324.649.870	111.893.642.982
12	Tăng các khoản phải thu		(47.604.777.352)	(77.151.477.976)
13	Tăng hàng tồn kho		(24.549.510.563)	-
14	Tăng các khoản phải trả		58.202.419.726	88.428.298.206
15	Giảm (tăng) chi phí trả trước		137.516.179.563	(13.254.215.384)
16	Chi phí lãi vay đã trả		(129.330.068)	-
16	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.1	(76.698.772.653)	(7.297.500.000)
18	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(175.823.413.841)	(15.638.745)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(30.762.555.318)	102.603.109.083
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.782.055.952.884)	(102.820.270.646)
22	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		24.786.100.000	231.689.213.760
23	Tiền thu do nhượng bán tài sản cố định		18.000.000.000	-
24	Tiền cho vay các bên có liên quan		(3.213.995.681.922)	(970.416.782.600)
25	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan		3.378.602.923.522	-
26	Tiền chi đầu tư vào các công ty khác		(601.401.788.153)	(332.710.400.000)
27	Tiền chi để mua các công ty con		(473.825.754.078)	(437.509.490.922)
28	Tiền chi cho các khoản đầu tư dài hạn khác		(58.518.712.000)	(217.587.567.000)
29	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		202.918.543.945	48.250.089.028
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.505.490.321.570)	(1.781.105.208.380)

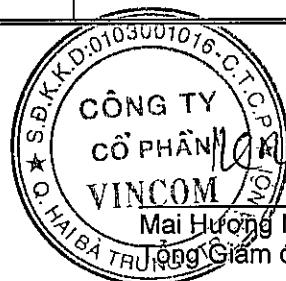
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

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 phổ thông	22.1	399.831.560.000	1.259.854.590.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	22.3	(869.327.434.323)	-
33	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		2.622.000.000.000	1.048.117.000.000
34	Trả nợ vay		-	(48.117.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		-	(281.021.424.294)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.152.504.125.677	1.978.833.165.706
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(383.748.751.211)	300.331.066.409
60	Tiền đầu năm		396.732.381.363	96.401.314.954
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối năm	5	12.983.630.152	396.732.381.363



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vincom 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 03 tháng 05 năm 2002. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi cuối cùng, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 15, được cấp ngày 09 tháng 04 năm 2008.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 09 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 07 tháng 09 năm 2007.

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

Trong năm 2008, Công ty đã bắt đầu tiến hành thi công công trình Dự án cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom (Dự án Eden) tại Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án này đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đầu tư vào cuối 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, phường Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị

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

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Thành viên	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008
Ông Trần Lê Khánh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2008

Cơ cấu doanh nghiệp

Công ty có các công ty con sau:

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

Công ty PFV trước đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên 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 09 năm 2005, và sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 09 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng và cho thuê tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp. Địa chỉ đăng ký của Công ty PFV đặt tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Công ty nắm 94,41% cổ phần trong công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 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, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, tư vấn 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 Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Công ty nắm 70% cổ phần trong công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Trong năm 2008, Công ty đã bán toàn bộ khoản đầu tư trong công ty con là Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 13.2.

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

2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập cho mục đích báo cáo cho các cơ quan nhà nước hữu quan và để phục vụ mục đích quản trị nội bộ của Ban Giám đốc Công ty.

Công ty có các công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV và Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom. Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phát hành riêng biệt trước đây.

2.2 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Ngoại trừ chính sách kế toán áp dụng cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 3.8 và 3.9, các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu xây dựng giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước

3.3 Dự phòng cho hàng tồn kho

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Tài sản khác	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

Tài sản vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn không được trích khấu hao.

3.8 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm quyền sở hữu các loại cổ phiếu niêm yết, chưa niêm yết và có thời gian đầu tư dự kiến không quá một năm và các khoản cho vay ngắn hạn.

Các khoản đầu tư dài hạn bao gồm các loại cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết có thời gian đầu tư dự kiến trên một năm và các khoản cho vay dài hạn.

3.11 Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá chứng khoán là phần vượt trội của giá trị ghi sổ so với giá trị thị trường vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

3.12 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/QSĐĐ do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 01 năm 2003 cho lô đất này.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Chi phí đi vay

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

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

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

3.14 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê trả trước, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí trả trước dài hạn khác.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại công ty được hơn 12 tháng với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

3.17 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, VNĐ, 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 tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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 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.

Cổ tức

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

3.21 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh và theo vị trí địa lý :

	Dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ đi kèm VNĐ	Hoạt động đầu tư VNĐ	Hoạt động khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
1. Doanh thu thuần	233.882.431.939	317.651.185.527	95.605.591	551.629.223.057
2. Khấu hao và chi phí phân bổ	142.596.419.205	275.818.871.152	-	418.415.290.357
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	91.286.012.734	41.832.314.375	95.605.591	133.213.932.700
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	2.189.768.433.513	-	-	2.189.768.433.513
5. Tài sản bộ phận	2.477.746.878.048	3.153.411.473.997	-	5.631.158.352.045
Tổng tài sản	2.477.746.878.048	3.153.411.473.997	-	5.631.158.352.045
7. Nợ phải trả bộ phận	2.753.466.736.704	1.381.949.899.153	-	4.135.416.635.857
Tổng nợ phải trả	2.753.466.736.704	1.381.949.899.153	-	4.135.416.635.857
		<i>Hà Nội</i>	<i>Thành phố Hồ Chí Minh</i>	<i>Tổng cộng</i>
		VNĐ	VNĐ	VNĐ
1. Doanh thu thuần	551.581.420.262	551.581.420.262	47.802.795	551.629.223.057
2. Khấu hao và chi phí phân bổ	418.415.290.357	418.415.290.357	-	418.415.290.357
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	133.166.129.905	133.166.129.905	47.802.795	133.213.932.700
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	418.363.417.062	418.363.417.062	1.771.405.016.451	2.189.768.433.513
5. Tài sản bộ phận	3.856.381.931.220	3.856.381.931.220	1.774.776.420.825	5.631.158.352.045
Tổng tài sản	3.856.381.931.220	3.856.381.931.220	1.774.776.420.825	5.631.158.352.045
7. Nợ phải trả bộ phận	1.571.609.429.429	1.571.609.429.429	2.563.807.206.428	4.135.416.635.857
Tổng nợ phải trả	1.571.609.429.429	1.571.609.429.429	2.563.807.206.428	4.135.416.635.857

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Tiền mặt	343.786.976	834.165.809
Tiền gửi ngân hàng	12.639.843.176	395.898.215.554
	<u>12.983.630.152</u>	<u>396.732.381.363</u>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư hợp tác kinh doanh với Báo Thanh niên	10.400.000.000	-
Phải thu từ khoản trả hộ cho Công ty Tân Hoàng Minh tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần BIDV-PP	3.529.412.000	-
Phải thu từ trả hộ cho Công ty Tân Hoàng Minh tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần BIDV Land	30.000.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	139.500.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần trong Cổ phần Đầu tư VFG	50.000.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng khu vui chơi giải trí tại Tòa tháp Vincom	2.323.783.100	-
Tạm ứng cho nhân viên	-	4.200.293.864
Các khoản phải thu khác	3.831.736.884	61.694.855
	<u>239.584.931.984</u>	<u>4.261.988.719</u>

Các khoản phải thu này không có lãi và không được bảo đảm.

7. HÀNG TỒN KHO

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Thép xây dựng cho Dự án Eden	24.606.401.547	56.890.984
	<u>24.606.401.547</u>	<u>56.890.984</u>

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Tạm ứng cho nhân viên	152.436.742.496	-
Phải thu khác	803.728.000	-
	<u>153.240.470.496</u>	<u>-</u>

Các khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty bao gồm các khoản chi để thực hiện các hoạt động chuẩn bị cho các dự án đầu tư của Công ty, chẳng hạn như mua nhà ở để phục vụ cho công tác bồi thường, giải tỏa mặt bằng tại khu vực Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	-	5.184.955.283	6.518.235.596	3.650.933.989	15.354.124.868
Tăng trong năm	5.494.000.000	365.593.334	1.457.198.861	2.070.533.749	9.387.325.944
Trong đó:					
Mua mới	-	365.593.334	1.457.198.861	2.070.533.749	3.893.325.944
Tặng khác	5.494.000.000	-	-	-	5.494.000.000
Giảm trong kỳ	-	4.888.555.228	-	119.457.646	5.008.012.874
Trong đó:					
Thanh lý, nhượng bán	-	4.888.555.228	-	32.181.819	4.920.737.047
Giảm khác	-	-	-	87.275.827	87.275.827
Số dư cuối năm	5.494.000.000	661.993.389	7.975.434.457	5.602.010.092	19.733.437.938
Giá trị hao mòn:					
Số dư đầu năm	-	2.795.342.368	2.120.818.427	1.946.562.077	6.862.722.872
Tăng trong năm	219.760.000	528.620.378	1.015.419.987	1.239.018.140	3.002.818.505
Giảm trong năm	-	3.036.000.403	-	48.672.348	3.084.672.751
Trong đó:					
Thanh lý, nhượng bán	-	3.036.000.403	-	625.757	3.036.626.160
Giảm khác	-	-	-	48.046.591	48.046.591
Số dư cuối năm	219.760.000	287.962.343	3.136.238.414	3.136.907.869	6.780.868.626
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	-	2.389.612.915	4.397.417.169	1.704.371.912	8.491.401.996
Số dư cuối năm	5.274.240.000	374.031.046	4.839.196.043	2.465.102.223	12.952.569.312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính VNĐ</i>	<i>Quyền sử dụng đất VNĐ</i>	<i>Tổng cộng VNĐ</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	326.099.071	-	326.099.071
Tăng trong năm	926.171.926	92.941.362.572	93.867.534.498
<i>Trong đó:</i>			
<i>Mua mới</i>	926.171.926	-	926.171.926
<i>Tặng khác</i>	-	92.941.362.572	92.941.362.572
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>1.252.270.997</u>	<u>92.941.362.572</u>	<u>94.193.633.569</u>
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu năm	108.702.628	-	108.702.628
Tăng trong năm	422.451.585	-	422.451.585
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>531.154.213</u>	<u>-</u>	<u>531.154.213</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	<u>217.396.443</u>	<u>-</u>	<u>217.396.443</u>
Số dư cuối năm	<u>721.116.784</u>	<u>92.941.362.572</u>	<u>93.662.479.356</u>

Giá trị quyền sử dụng đất thuộc về lô đất tại khu Vinpearl, thành phố Nha Trang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-00598 và số T-00597 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 21 tháng 12 năm 2006. Công ty không trích khấu hao đối với các quyền sử dụng đất này do đây là quyền sử dụng được cấp không có thời hạn.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Số đầu năm VNĐ</i>
Chi phí cho Dự án Eden	1.774.776.420.825	1.099.391.239
Chi phí cho Dự án Khu đô thị Yên Phú - Hà Tây	1.155.966.508	-
Chi phí chuẩn bị Dự án xây dựng khu sinh thái và sân golf Long Biên	1.034.307.362	934.307.362
Chi phí cho Dự án 74 Nguyễn Trãi	392.525.782	-
Chi phí cho Dự án giải trí Hồ Tây	16.500.000	16.500.000
Chi phí cho Dự án Công viên Thống Nhất	11.000.000	11.000.000
Dự án 22 Hai Bà Trưng - Hà Nội	11.000.000	11.000.000
Chi phí liên quan đến khu nhà và quyền sử dụng đất tại khu Vinpearl, Nha Trang	-	97.710.914.000
Triển khai phần mềm Oracle	-	724.448.572
	<u>1.777.397.720.477</u>	<u>100.507.561.173</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi phí cho Dự án Eden là các chi phí xây dựng, san lấp, giải phóng mặt bằng liên quan đến Dự án cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom (Dự án Eden). Dự án này tọa lạc tại khu tứ giác Eden hiện hữu (giới hạn bởi các đường Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Huệ và Lê Lợi) và tại khu đất tại đường Lê Thánh Tôn và phần ngầm của công viên Chi Lăng. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án này từ Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp vào cuối năm 2007.

Công ty cũng đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00374/2a cho một phần của Dự án Eden, có diện tích 7.371,3m², do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 11 năm 2008, với thời gian sử dụng của lô đất này là cho đến ngày 20 tháng 02 năm 2058.

12. 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>
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	39.637.792.343	173.866.859.546	84.761.153.793	298.265.805.682
Tăng trong kỳ	-	-	258.216.221	258.216.221
<i>Trong đó:</i>				
<i>Mua mới</i>	-	-	258.216.221	258.216.221
Giảm trong kỳ	-	-	80.380.374	80.380.374
Số dư cuối năm	<u>39.637.792.343</u>	<u>173.866.859.546</u>	<u>84.938.989.640</u>	<u>298.443.641.529</u>
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	3.306.552.262	11.545.552.468	24.739.873.043	39.591.977.773
Tăng trong năm	835.198.491	3.903.815.579	8.849.670.545	13.588.684.615
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>4.141.750.753</u>	<u>15.449.368.047</u>	<u>33.589.543.588</u>	<u>53.180.662.388</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>36.331.240.081</u>	<u>162.321.307.078</u>	<u>60.021.280.750</u>	<u>258.673.827.909</u>
Số dư cuối năm	<u>35.496.041.590</u>	<u>158.417.491.499</u>	<u>51.349.446.052</u>	<u>245.262.979.141</u>

Công ty không tiến hành đánh giá giá trị thị trường của bất động sản đầu tư, 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 31 tháng 12 năm 2008.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

13.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Các khoản vay cho các cổ đông và các công ty nhận vốn đầu tư	1.050.551.541.000	1.215.158.782.600
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	55.929.112.000	114.617.867.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	1.106.480.653.000	1.329.776.649.600
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(11.727.072.000)	-
	1.094.753.581.000	1.329.776.649.600

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn bao gồm các khoản vay và ủy thác đầu tư cho các cổ đông của Công ty, cho các cổ đông của các công ty con và cho các công ty nhận vốn đầu tư. Chi tiết về các khoản vay và ủy thác đầu tư này được trình bày tại Thuyết minh số 29.

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 hoặc chưa niêm yết trên các sàn giao dịch chứng khoán. Khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn là phần vượt trội giữa giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư tài chính này so với giá trị thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đầu tư vào công ty con	13.2.1	908.337.245.000	437.509.490.922
Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát	13.2.2	704.787.300.153	-
Đầu tư dài hạn khác	13.2.3	134.901.000.000	76.381.288.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		1.748.025.545.153	513.890.778.922

13.2.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	698.337.245.000	94,41%	224.511.490.922	83,12%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	210.000.000.000	70%	210.000.000.000	70%
Công ty Cổ phần Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt	-	-	2.868.000.000	60%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại toàn cầu	-	-	130.000.000	60%
	908.337.245.000		437.509.490.922	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

13.2.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

Công ty PFV trước đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên 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 09 năm 2005, và sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 09 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng và cho thuê tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp. Địa chỉ đăng ký của Công ty PFV đặt tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Công ty nắm 94,41% cổ phần trong công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

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, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom đặt tại tầng 4, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Công ty nắm 70% cổ phần trong công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Trong năm 2008, Công ty đã bán toàn bộ khoản đầu tư trong công ty con là Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

13.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND	Tỷ lệ sở hữu	VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	i	68.910.400.000	21%	-	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam	i	24.222.484.075		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	ii	60.000.000.000	20%	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	iii	100.000.000.000	20%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	iv	70.000.000.000	20%	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	v	70.000.000.000	20%	-	-
Công ty Cổ phần Đô thị BIDV – PP	vi	47.695.392.174	40%	-	-
Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương	vii	9.000.000.000	30%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	viii	171.042.355.904	49%	-	-
Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Cơ khí Hà Nội	ix	72.916.668.000		-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom	x	11.000.000.000	20%	-	-
		704.787.300.153		-	-

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

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 05 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 21% cổ phần trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam có quyền sử dụng một khu đất với diện tích 2.146 m² tại địa chỉ 180-192 đường Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1 với thời hạn sử dụng là 49 năm (đến ngày 14 tháng 11 năm 2057) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00533 cấp ngày 02 tháng 01 năm 2008. Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam đã xin cấp phép thực hiện dự án Toà nhà văn phòng cao cấp cho thuê tại khu đất này và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý cuối cùng để chuẩn bị khởi công dự án này.

Ngoài số cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam nêu trên, Công ty Cổ phần Vincom cũng tham gia góp vốn và thực hiện dự án với tư cách là đồng sở hữu dự án với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam. Tổng số tiền tham gia góp vốn theo hợp đồng này đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 là 24.222.484.075 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

13.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát (tiếp theo)

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An ("Vinpearl Hội An")

Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 3303070380 ngày 01 tháng 04 năm 2008 và đăng kí thay đổi lần 2 ngày 27 tháng 8 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng ăn uống, và các dịch vụ liên quan khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty nắm 20% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Vinpearl Hội An đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quang Nam cấp quyền sử dụng khu đất có diện tích 77.588 m² có thời hạn đến ngày 25 tháng 12 năm 2053 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-01354 ngày 28 tháng 08 năm 2008. Khu đất này sẽ được sử dụng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, Phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công tác thi công xây dựng Dự án này đã được khởi công vào tháng 10 năm 2008.

(iii) Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp và Đầu tư Hà Nội (Công ty "IGS")

Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 0103023290 ngày 26 tháng 03 năm 2008 và đăng kí thay đổi lần 2 ngày 5 tháng 9 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, kinh doanh văn hóa phẩm và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Công ty nắm 20% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

(iv) 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 cấp ngày 01 tháng 08 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 175 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của MGC là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, nhà ở và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 24 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 20% phần vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

(v) Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV (Công ty "BIDV-Land")

Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 0103021244 ngày 11 tháng 12 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kĩ thuật dân dụng, hoạt động xây dựng chuyên dụng, xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 9 Đào Duy Anh, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội. Công ty nắm 20% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

13.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát (tiếp theo)

(vi) Công ty Cổ phần Đô thị BIDV - PP (Công ty "BIDV-PP")

Vào tháng 12 năm 2007, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác liên doanh với các nhà đầu tư gồm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), Tổng Công ty Phong Phú (thuộc Tập đoàn Dệt may Việt Nam), Công ty TNHH Dịch vụ Khách sạn và Thương mại Tân Hoàng Minh và Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV để thành lập Công ty Cổ phần Đô thị BIDV-PP với số vốn điều lệ là 300 tỷ đồng. Công ty BIDV-PP sẽ thực hiện Dự án xây dựng khu đô thị cao cấp phức hợp nhà ở, chung cư văn phòng, các công trình, trường học, bệnh viện... cho thuê và để bán. Dự án sẽ được thực hiện trên khu đất của nhà máy Dệt 8/3, Dệt Kim Đông Xuân có diện tích 22,68ha tại 460 phố Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Hiện nay dự án đang trong giai đoạn xin cấp phép của các cơ quan có thẩm quyền.

Công ty Cổ phần Đô thị BIDV - PP đã được cấp Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 0103022741 ngày 06 tháng 03 năm 2008. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Tòa nhà Bắc Á, số 9 Đào Duy Anh, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội. Công ty nắm 40% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

(vii) Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương (Công ty "Bê tông Ngoại thương")

Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương là một công ty TNHH được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 07 năm 2008 và đăng kí thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ, công trình kĩ thuật dân dụng và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004 và đăng kí thay đổi lần 7 ngày 02 tháng 06 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Số vốn chủ sở hữu mà Công ty nắm giữ ban đầu trong công ty này là 80%. Quyết định mua Công ty Bất động sản Hải Phòng là để thực hiện dự án Trung tâm thương mại căn hộ cao cấp Vincom Plaza tại số 4 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, thành phố Hải Phòng. Dự án này dự kiến sẽ được triển khai trên khu đất có diện tích là 9.125 m² cấp cho Công ty Bất động sản Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 23 tháng 01 năm 2008 và Chứng nhận đầu tư cấp ngày 10 tháng 04 năm 2008.

Do tiến độ thực hiện dự án của Công ty Bất động sản Hải Phòng bị chậm lại vì tình hình kinh tế và thị trường chưa thuận lợi, và do Công ty đang tiến hành điều chỉnh quy hoạch tổng thể của dự án, đến tháng 12 năm 2008, Công ty đã quyết định bán 31% cổ phần của công ty này cho các đối tác khác. Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty chỉ còn nắm 49% vốn chủ sở hữu trong công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

13.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát (tiếp theo)

(ix) Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Cơ khí Hà Nội (Công ty "Cơ khí Hà Nội")

Theo hợp đồng ký với Công ty Cơ khí Hà Nội, Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp và Đầu tư Hà Nội và Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl ngày 27 tháng 11 năm 2007 liên quan đến thỏa thuận hợp tác liên doanh để đầu tư dự án xây dựng tổ hợp khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị và căn hộ cao cấp cho thuê hoặc để bán tại 74 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Công ty đã chuyển số tiền 72.916.668.000 đồng Việt Nam cho Công ty Cơ khí Hà Nội để công ty này tiến hành các hoạt động đầu tư liên quan đến dự án trên.

(x) Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom (Công ty "VCCM")

Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012410 ngày 31 tháng 5 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 2 tháng 1 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 55 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh văn hóa phẩm được phép lưu hành, in ấn và các dịch vụ liên quan đến in ấn, đại lý phát hành sách báo, quảng cáo tổ chức các sự kiện và các ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Công ty nắm 20% vốn chủ sở hữu trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

13.2.3 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư VFG	50.000.000.000	-
Tạm ứng đầu tư cho dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	-
Tạm ứng đầu tư cho dự án Hoàng Cầu	1.000.000.000	-
Tạm ứng đầu tư cho dự án Nguyễn Trãi	17.500.000.000	-
Các khoản tạm ứng và đặt cọc khác	-	63.980.288.000
Trái phiếu	1.000.000	1.000.000
	134.901.000.000	76.381.288.000

Đầu tư dài hạn khác bao gồm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên và Công ty Cổ phần Đầu tư VFG. Công ty hiện nắm giữ 4% số cổ phần của Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên và 10% số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư VFG.

Đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm các khoản tạm ứng cho mục đích đầu tư vào các dự án dự án phát triển và xây dựng nhà ở, tổ hợp thương mại tại khu Hoàng Cầu, tại đường Nguyễn Trãi, hay tại phố Nguyễn Văn Huyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phí phát hành trái phiếu	37.387.777.070	13.410.000.000
Chi phí thuê đất trả trước	6.231.052.559	6.374.021.257
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.949.897.280	2.697.713.113
	<u>46.568.726.909</u>	<u>22.481.734.370</u>

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
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
	<u>-</u>	<u>168.611.112.000</u>

16. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Các khoản vay ngắn hạn	622.000.000.000	-
	<u>622.000.000.000</u>	<u>-</u>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối năm VNĐ	Kỳ hạn	Ngày đến hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
					7.899.995 cổ phần của Công ty Cổ phần Vincom do Công ty nắm giữ.
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	622.000.000.000	4 tháng	31/01/2009	20% cho đến ngày 04 tháng 11 năm 2008 và sau đó là lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng của BIDV + 4%	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
	<u>622.000.000.000</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	-	899.550.322
Thuế thu nhập cá nhân	227.703.686	145.492.864
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Xem thuyết minh số 28.1)	5.812.457.752	56.999.518.709
Thuế khác	217.280.544	-
	6.257.441.982	58.044.561.895

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Lãi trái phiếu dự chi	255.045.246.154	20.027.777.900
Các khoản chi phí phải trả khác	7.008.272.855	4.371.688.393
	262.053.519.009	24.399.466.293

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

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (xem thuyết minh số 20)	23.095.635.443	20.361.494.084
Đặt cọc thuê văn phòng được nhận lại trong vòng 12 tháng tới (xem thuyết minh 20)	7.132.942.574	16.579.043.707
Phải trả cho hoạt động đầu tư	88.921.500.000	75.096.650.000
Bảo hiểm xã hội phải nộp	146.560.000	961.093
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	218.403.117	1.164.296.832
	119.515.041.134	113.202.445.716

Các khoản phải trả cho hoạt động đầu tư bao gồm số tiền phải trả theo các hợp đồng mua cổ phần được thực hiện trong năm. .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước	53.744.015.654	57.946.185.557
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (<i>thuyết minh số 19</i>)	<u>(23.095.635.443)</u>	<u>(20.361.494.084)</u>
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	30.648.380.211	37.584.691.473
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (<i>thuyết minh số 19</i>)	<u>29.046.312.268</u>	<u>25.236.124.704</u>
	<u>(7.132.942.574)</u>	<u>(16.579.043.707)</u>
Phải trả dài hạn khác	21.913.369.694	8.657.080.997
	<u>188.867.025</u>	
	<u>52.750.616.930</u>	<u>46.241.772.470</u>

21. VAY DÀI HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Trái phiếu dài hạn	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>1.000.000.000.000</u>
	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>1.000.000.000.000</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty có 2 loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, có mức lãi suất là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012;
- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, có mức lãi suất năm đầu tiên là 16%/năm. Mức trái tức này sẽ được xác định lại hàng năm bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và ICB + 4%. Loại trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 06 tháng 05 năm 2013.

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 (dự án Eden).

Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Thặng dư vốn VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Năm trước					
Số dư đầu năm	313.500.000.000	-	-	281.021.424.294	594.521.424.294
- Tăng vốn điều lệ	486.500.000.000	773.354.590.000	-	-	1.259.854.590.000
- Lãi trong năm	-	-	-	270.357.438.536	270.357.438.536
- Chia cổ tức	-	-	-	(281.021.424.294)	(281.021.424.294)
Số dư cuối năm	800.000.000.000	773.354.590.000	-	270.357.438.536	1.843.712.028.536
Năm nay					
Số dư đầu năm	800.000.000.000	773.354.590.000	-	270.357.438.536	1.843.712.028.536
- Tăng trong năm	399.831.560.000	-	-	-	399.831.560.000
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(869.327.434.323)	-	(869.327.434.323)
- Lãi trong năm	-	-	-	121.525.561.975	121.525.561.975
Số dư cuối năm	1.199.831.560.000	773.354.590.000	(869.327.434.323)	391.883.000.511	1.495.741.716.188

Vào ngày 18 tháng 03 năm 2008, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm 39.983.156 cổ phiếu phổ thông (thông qua việc thực hiện quyền mua 1 cổ phiếu mới cho 2 cổ phiếu cũ) cho các cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.983.156	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	119.983.156	80.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	119.983.156	80.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	119.983.156	80.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	119.983.156	80.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

22.3 Cổ phiếu quỹ

Trong năm 2008, Công ty đã mua lại 10.655.515 cổ phiếu quỹ trên thị trường với tổng giá trị là 869.327.434.323 đồng Việt Nam.

Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội, một công ty liên kết của Công ty, cũng đã mua 2.974.990 cổ phiếu của Công ty trên thị trường với tổng giá trị là 237.815.309.110 đồng Việt Nam.

23. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

23.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	<i>Năm nay VNĐ</i>	<i>Năm trước VNĐ</i>
Tổng doanh thu	233.882.431.939	180.044.511.262
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	233.882.431.939	158.712.702.411
<i>Doanh thu khác</i>	-	21.331.808.851
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	233.882.431.939	180.044.511.262
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	233.882.431.939	158.712.702.411
<i>Doanh thu khác</i>	-	21.331.808.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Lãi tiền gửi	18.922.478.170	20.743.946.228
Lãi từ các khoản cho các cổ đông và các công ty nhận vốn đầu tư vay	256.979.060.300	27.506.142.800
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	95.605.591	23.223.563
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	4.328.117.119	-
Thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp trong công ty con	37.421.529.938	212.282.139.045
Thu nhập tài chính khác	-	6.315.985
	<u>317.746.791.118</u>	<u>260.561.767.621</u>

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn góp trong công ty con thu được từ việc bán toàn bộ cổ phần trong công ty con là Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt và bán một phần cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phòng.

24. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	59.306.352.915	51.787.268.876
Giá vốn khác	-	-
	<u>59.306.352.915</u>	<u>51.787.268.876</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i> VNĐ	<i>Năm trước</i> VNĐ
Chi phí lãi vay	255.174.576.222	21.210.654.150
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	81.792.802	884.592.263
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.219.076.266	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán	11.727.072.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm	8.917.222.930	-
Chi phí tài chính khác	-	96.228.733
	<u>277.119.740.220</u>	<u>22.191.475.146</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Thu nhập khác	22.980.409.727	8.706.882.341
Thu lại tiền điện từ khách hàng	-	2.582.190.500
Phạt vi phạm hợp đồng	-	666.189.077
Doanh thu từ thanh lý trung tâm trò chơi	18.000.000.000	-
Thu nhập khác	4.980.409.727	5.458.502.764
Chi phí khác	(9.157.068.756)	(109.215.753)
Chi phí thanh lý trung tâm trò chơi	(1.852.554.825)	-
Chi phí khác	(7.304.513.931)	(109.215.753)
	<u>13.823.340.971</u>	<u>8.597.666.588</u>

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

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	20.334.868.481	8.566.924.087
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.965.282.357	16.538.270.160
Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.592.160.367	67.312.403.490
Chi phí khác	276.522.979.152	22.131.660.489
	<u>418.415.290.357</u>	<u>114.549.258.226</u>

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Theo biên bản kết luận thanh tra của Cục thuế Hà Nội ban hành ngày 25 tháng 12 năm 2008, Công ty được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế Thu nhập Doanh nghiệp ("TNDN") theo quy định tại Điểm 1.2, Mục III, Phần E, Thông tư số 128/2003-TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2003. Theo đó, Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi và được giảm 50% thuế TNDN trong 3 năm tiếp theo. Năm đầu tiên kinh doanh có lãi của Công ty là năm 2005 và 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.

28.1 Chi phí thuế thu nhập trong năm

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	25.511.711.696	64.297.018.709
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
	<u>25.511.711.696</u>	<u>64.297.018.709</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế thu nhập trong năm (tiếp theo)

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:

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Lợi nhuận thuần trước thuế	147.037.273.671	334.654.457.245
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán	35.189.238.447	4.075.805.808
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Chi phí từ thiện	11.524.280.000	3.589.300.000
Các chi phí không được khấu trừ khác	24.342.040.400	486.505.808
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.219.076.266	-
Thu nhập từ cổ tức	(1.896.158.219)	-
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	182.226.512.118	338.730.263.053
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(227.493.705)
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này	182.226.512.118	338.502.769.348
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập chịu thuế suất 14%	182.226.512.118	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	25.511.711.696	64.297.018.709
Thuế thu nhập Doanh nghiệp phải trả đầu năm	56.999.518.709	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(76.698.772.653)	(7.297.500.000)
Thuế Thu nhập Doanh nghiệp phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2008	5.812.457.752	56.999.518.709

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Lỗ 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 3.494.758.810 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 vào năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển	Không được	Chưa chuyển lỗ
			lỗ đến ngày 31/12/2008	chuyển lỗ	tại ngày 31/12/2008
		VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
2004	2009	[1] 3.494.758.810	-	-	3.494.758.810
		3.494.758.810	-	-	3.494.758.810

[1]: Lỗ của năm 2004 đã được cơ quan thuế quyết toán.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 3.393.758.810 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 04 năm 2007.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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>Giao dịch</i>	<i>Năm nay VNĐ</i>
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông của Vincom	Cho vay	195.000.000.000
		Trả nợ vay	(195.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	15.033.708.300
Phạm Hồng Linh	Cổ đông của Vincom	Cho vay	422.082.450.000
		Trả nợ vay	(391.500.000.000)
		Lãi vay được hưởng	36.590.448.200
Phan Thu Hương	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(300.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	25.199.583.200
Phạm Khắc Phương	Cổ đông của Vincom	Cho vay	60.000.000.000
		Trả nợ vay	(200.534.237.500)
		Lãi vay được hưởng	11.420.985.700
Nguyễn Hải Hùng	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(100.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	8.877.083.400
Nguyễn Thị Thu Thủy	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(100.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	6.841.666.700
Nguyễn Thủy Hà	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(150.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	18.152.805.600
Hoàng Quốc Thủy	Cổ đông của Vincom	Cho vay	40.000.000.000
		Trả nợ vay	(304.624.545.100)
		Lãi vay được hưởng	18.921.012.000
		Nhượng bán cổ phần trong Công ty VFG	50.000.000.000
Phạm Tuyết Mai	Cổ đông của Vincom	Cho vay	330.000.000.000
		Trả nợ vay	(390.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	18.728.449.700
Phạm Thuý Hằng	Cổ đông của Vincom	Cho vay	250.000.000.000
		Trả nợ vay	(250.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	18.493.209.000
Đỗ Đông Nam	Cổ đông của Vincom	Trả nợ vay	(100.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	5.666.666.700
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Công ty liên kết	Cho vay	90.000.000.000
		Lãi vay được hưởng	2.417.500.000
		Góp vốn	328.400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Năm nay VNĐ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư VFG	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay	150.000.000.000
		Lãi vay được hưởng	8.273.718.300
		Trả nợ vay	(44.900.000.000)
		Góp vốn	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Cho vay	250.000.000.000
		Lãi vay được hưởng	12.736.555.600
		Góp vốn	60.000.000.000
Công ty CP Đầu tư & TM Liên kết Đại toàn cầu	Công ty liên kết	Cho vay	180.000.000.000
		Trả nợ vay	(131.500.000.000)
		Lãi vay được hưởng	9.239.766.700
		Góp vốn	69.870.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Công ty liên kết	Cho vay	230.000.000.000
		Trả nợ vay	(1.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	13.481.369.400
		Góp vốn	36.000.000.000
Vũ Tuyết Hạnh	Nhân viên	Cho vay	65.764.050.000
		Lãi vay được hưởng	5.376.647.000
Phạm Thị Huyền Nga	Nhân viên	Cho vay	10.042.450.000
		Lãi vay được hưởng	837.233.700
Phùng Thị Mỹ Lệ	Nhân viên	Cho vay	85.255.800.000
		Lãi vay được hưởng	6.910.718.100
Hoàng Trúc	Nhân viên	Cho vay	65.595.860.000
		Lãi vay được hưởng	5.339.701.000
Lê Quốc Bửu	Nhân viên	Cho vay	4.763.110.000
		Lãi vay được hưởng	394.737.600
Trần Quốc Khánh	Nhân viên	Cho vay	15.383.100.000
		Lãi vay được hưởng	1.226.759.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển thành phố Xanh	Cùng chủ sở hữu	Cho vay	46.346.650.000
		Lãi vay được hưởng	3.455.486.900
Phạm Thị Minh Anh	Cổ đông của Vincom	Bán cổ phần trong Hùng Việt	(9.000.000.000)

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

Trong năm 2008, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 14,2%/năm đến 21%/năm.

Các khoản vay cho các cổ đông của Công ty đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt trong năm.

Vào tháng 6 năm 2008, Công ty đã mua lại 2,3% cổ phần của Công ty PFV từ hai cổ đông của Công ty với mức giá 40.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Đồng thời, Công ty mua 5% cổ phần của Công ty PFV từ các cổ đông khác với mức giá 30.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu và 3,99% cổ phần từ một số cổ đông khác với giá 40.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Vào ngày 11 tháng 12 năm 2008, Công ty đã chuyển nhượng 31% số cổ phần nắm giữ trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại toàn cầu và Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Tương lai, là hai công ty có cùng chủ sở hữu với Vincom, với mức giá tương ứng là 67,5 tỷ và 72 tỷ đồng Việt Nam. Thời hạn thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng là 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Số tiền này không được đảm bảo và chưa được thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2008.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 25 tháng 9 năm 2008, Công ty cũng đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần (bằng 60% vốn chủ sở hữu với mệnh giá là 1,584 tỷ đồng Việt Nam) mà Công ty nắm giữ trong Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt cho bà Phạm Minh Anh, một cổ đông của Công ty, với mức giá 9 tỷ đồng Việt Nam.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải trả VNĐ</i>
Phải thu người bán			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	Công ty con	Trả hộ tiền điện, nước tại văn phòng Hồ Chí Minh	795.550.784
Phải thu các cổ đông	Cổ đông	Lãi cho vay	72.206.305.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	Thuê văn phòng	<u>1.877.296.960</u>
			<u>74.879.152.744</u>
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	Công ty con	Trả hộ chi phí thành lập Ngân hàng Vincom	18.207.792.077
Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	Mua bê tông tươi	<u>433.028.602</u>
			<u>18.640.820.679</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết khoản cho vay và lãi phải thu từ các cổ đông như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp	Lãi cho vay phải thu VNĐ
Phạm Hồng Linh	Cổ đông Vincom	30.582.450.000	16,3% - 14,2%	25/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	2.516.111.300
Công ty Cổ phần Đầu tư VFG	Công ty nhận vốn đầu tư	105.100.000.000	16,7% - 14,2%	22/2/09	21 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần đầu tư VFG	8.273.718.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	250.000.000.000	16,7% - 14,2%	28/2/09 đến 28/4/09	30 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Đại toàn cầu	12.736.555.600
Công ty CP Đầu tư & Thương mại Liên kết Đại oàn cầu	Công ty liên kết	48.500.000.000	16,7% - 14,2%	18/2/09	30 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Đại toàn cầu	9.239.766.700
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Công ty liên kết	229.000.000.000	16,7% - 14,2%	19/2/09	25,6 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	13.481.369.400
Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Công ty liên kết	90.000.000.000	16,7% - 14,2%	28/4/09	9 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Đại toàn cầu	2.417.500.000
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vũ Tuyết Hạnh	Công ty liên kết Nhân viên	4.218.071.000	0%	Không quy định	Không quy định	-
Phạm Thị Huyền Nga	Nhân viên	65.764.050.000	16,3% - 14,2%	24/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	5.376.647.000
Phùng Thị Mỹ Lệ	Nhân viên	10.042.450.000	16,3% - 14,2%	24/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	837.233.700
Hoàng Trúc	Nhân viên	85.255.800.000	16,3% - 14,2%	24/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	6.910.718.000
Lê Quốc Bửu	Nhân viên	65.595.860.000	16,3% - 14,2%	26/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	5.339.701.000
Trần Quốc Khánh	Nhân viên	4.763.110.000	16,3% - 14,2%	26/6/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	394.737.600
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển thành phố Xanh	Cùng chủ sở hữu	15.383.100.000	16,3% - 14,2%	2/7/09	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	1.226.759.500
		<u>46.346.650.000</u>		Không quy định	Quyền sử dụng đất tại Quận 9	<u>3.455.486.900</u>
		<u>1.050.551.541.000</u>				<u>72.206.305.000</u>

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Lương và thưởng	1.409.700.000	2.139.613.244
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	152.000.000	244.000.000
	<u>1.561.700.000</u>	<u>2.383.613.244</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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 2008, số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành là 114.335.634.

Vào tháng 3 năm 2008, Công ty đã phát hành thành công 39.983.156 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu của cổ phiếu phổ thông cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007, sau khi xem xét ảnh hưởng của hình thức thưởng trong việc phát hành quyền mua cổ phiếu nêu trên, sẽ là 2.951 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VND	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VND	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VND
		Số tiền VND	%		
1 Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	500.000.000.000	100.000.000.000	20	70.000.000.000	30.000.000.000
2 Công ty Cổ phần Đô thị BIDV - PP	300.000.000.000	120.000.000.000	40	47.058.820.000	72.941.180.000
		220.000.000.000		117.058.820.000	102.941.180.000

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư

Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện các dự án xây dựng toà nhà văn phòng cho thuê và tổng số vốn cam kết theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 ước tính là 118 tỷ đồng Việt Nam.

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Để phục vụ cho việc xây dựng dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến công trình này và tổng giá trị hợp đồng cam kết còn phải thực hiện tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008 là khoảng 532 tỷ đồng Việt Nam.

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 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc toà 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 toà 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 toà nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng.

33. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính riêng của năm hiện tại.



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Ngày 20 tháng 04 năm 2009