

Báo cáo tài chính hợp nhất
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 - 20
<u>Phụ lục:</u>	21 - 23
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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 sổ 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 31/12/2008, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho 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

Mai Hương Nội - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/12/2008	01/01/2008
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2,512,359,755,288	2,534,874,317,399
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	79,967,893,246	497,490,168,093
Tiền	111		79,967,893,246	497,490,168,093
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1,689,971,081,839	1,749,776,649,600
Đầu tư ngắn hạn	121		1,706,094,367,589	1,749,776,649,600
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(16,123,285,750)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		666,894,608,950	285,684,686,133
Phải thu khách hàng	131	V.3	258,429,087,297	2,625,287,470
Trả trước cho người bán	132	V.4	96,477,933,548	22,414,277,558
Phải thu từ các bên liên quan	133		72,832,822,390	16,706,017,994
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	V.5	239,154,765,715	243,939,103,111
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	25,405,924,987	135,595,299
Hàng tồn kho	141		25,405,924,987	135,595,299
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		50,120,246,266	1,787,218,274
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8,927,613,686	1,555,364,209
Thuế GTGT được khấu trừ	152		32,827,451,242	213,494,065
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	4,620,000
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	8,365,181,338	13,740,000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3,529,596,042,547	644,949,437,277
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		2,240,196,080,394	116,442,069,679
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	20,879,680,924	12,387,535,504
- Nguyên giá	222		30,408,429,472	19,426,183,330
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9,528,748,548)	(7,038,647,826)
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	8,212,511,782	217,396,443
- Nguyên giá	228		9,121,496,099	326,099,071
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(908,984,317)	(108,702,628)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	2,211,103,887,688	103,837,137,732
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	247,047,959,715	258,673,827,910
- Nguyên giá	241		298,758,135,987	298,265,805,682
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(51,710,176,272)	(39,591,977,772)

IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		793,142,583,789	76,511,288,000
Đầu tư vào công ty con	251	V.12	-	130,000,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	699,141,583,789	-
Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	94,001,000,000	76,381,288,000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		123,926,035,901	193,322,251,688
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	46,085,582,961	24,711,139,688
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268	V.16	77,840,452,940	168,611,112,000
Lợi thế thương mại	269	V.15	125,283,382,748	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6,041,955,797,835	3,179,823,754,676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/12/2008	01/01/2008
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		4,411,290,698,386	1,246,686,428,991
I. Nợ ngắn hạn	310		1,122,605,285,368	199,769,014,557
Vay và nợ ngắn hạn	311		622,000,000,000	-
Phải trả người bán	312		100,707,625,790	1,065,476,070
Người mua trả tiền trước	313		766,170,861	851,445,893
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	9,713,399,061	58,183,461,558
Phải trả người lao động	315		3,507,420,908	2,064,719,027
Chi phí phải trả	316	V.18	274,983,805,513	24,401,466,293
Phải trả các bên liên quan	317		18,239,092,076	-
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HDXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	92,687,771,159	113,202,445,716
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3,288,685,413,018	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	122,531,272,687	46,241,772,470
Vay và nợ dài hạn	334	V.21	3,165,800,000,000	1,000,000,000,000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		354,140,331	675,641,964
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,505,971,161,976	1,842,705,052,935
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1,505,971,161,976	1,842,705,052,935
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		(868,508,317,280)	-
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		401,293,329,256	269,350,462,935
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		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	490		124,693,937,473	90,432,272,750
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6,041,955,797,836	3,179,823,754,676

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/12/2008	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

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2009

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2008

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm '2008	Năm '2007	Quý IV '2008	Quý IV '2007
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	278,399,314,957	180,195,234,984	74,390,568,161	46,363,273,434
Các khoản giảm trừ	02	VI.1				
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	278,399,314,957	180,195,234,984	74,390,568,161	46,363,273,434
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	60,461,800,154	52,133,045,589	13,942,194,781	13,898,052,663
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		217,937,514,803	128,062,189,395	60,448,373,380	32,465,220,771
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	325,089,316,297	262,312,749,373	87,735,264,387	82,122,697,213
Chi phí tài chính	22	VI.4	260,468,705,290	22,192,129,646	62,185,844,835	2,684,434
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		134,459,687,017	21,211,308,650	62,185,844,835	2,684,434
Chi phí bán hàng	24	VI.5	27,161,831,537	13,482,819,793	12,132,997,869	2,892,419,632
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	117,665,001,905	30,075,537,578	58,805,770,287	7,730,946,313
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		137,731,292,368	324,624,451,751	15,059,024,776	103,961,867,605
Thu nhập khác	31	VI.7	24,861,321,409	8,706,882,341	814,154,796	387,042,061
Chi phí khác	32	VI.8	9,572,046,000	109,215,753	125,325,403	28,156,360
Lợi nhuận khác	40		15,289,275,409	8,597,666,588	688,829,393	358,885,701
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		153,020,567,777	333,222,118,339	15,747,854,169	104,320,753,306
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	30,925,143,564	64,425,416,671	9,652,956,483	14,769,489,463
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		122,095,424,213	268,796,701,668	6,094,897,686	89,551,263,843
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		64,581,029	-553,761,267	-171,288,727	
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		122,030,843,184	269,350,462,935	6,266,186,413	89,551,263,843
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2009

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2008

Chi tiêu	Ghi chú	Năm '2008	Năm '2007
Đơn vị tính: VND			
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		28,857,107,742	104,062,147,556
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>		153,020,567,777	333,222,118,339
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>		(205,822,185,249)	(174,348,531,558)
Khấu hao tài sản cố định	VII.3	15,408,580,911	16,722,298,837
Các khoản dự phòng		16,123,285,750	
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	VII.4	(237,354,051,910)	(212,282,139,045)
Chi phí lãi vay			21,211,308,650
Thu nhập lãi vay			(48,934,404,113)
Khấu hao lợi thế thương mại			117,696,598
<i>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLĐ</i>		<i>(52,801,617,472)</i>	<i>158,873,586,781</i>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(381,209,922,817)	1,600,260,840
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(25,270,329,688)	(56,214,815)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		999,013,468,146	13,492,664,778
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(104,220,194,953)	(14,047,688,647)
Tiền lãi vay đã trả		198,282,860,455	
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp			(7,297,500,000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		39,071,191,455	
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(644,008,347,384)	313,746,134
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(2,800,485,737,209)	(1,772,257,460,123)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2,127,536,723,431)	(109,650,463,388)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VII.5		231,689,213,760
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(336,794,369,853)	(1,723,127,182,600)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		380,476,651,864	
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(716,631,295,789)	(49,105,455,000)
Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về			(2,386,865,008)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia			48,934,404,113
Tiền chi đặt cọc dài hạn cho mục đích đầu tư			(168,611,112,000)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		2,354,106,354,620	2,069,284,165,706
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		434,814,671,900	1,259,854,590,000
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay			1,048,117,000,000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(868,508,317,280)	
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		2,787,800,000,000	
Tiền chi trả nợ gốc vay			(48,117,000,000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			(281,021,424,294)
Góp vốn của các cổ đông thiểu số			90,451,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(417,522,274,847)	401,088,853,139
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		497,490,168,093	96,401,314,954
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		79,967,893,246	497,490,168,093

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2009

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 1
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 2
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 3
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 4
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 5
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 6
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 7
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 8
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 9
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 10
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 11
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 12
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 13
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 14
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 15

Ngày đăng ký thay đổi

Ngày 04 tháng 03 năm 2003
Ngày 20 tháng 01 năm 2004
Ngày 29 tháng 10 năm 2004
Ngày 10 tháng 12 năm 2004
Ngày 07 tháng 02 năm 2005
Ngày 15 tháng 08 năm 2005
Ngày 24 tháng 02 năm 2006
Ngày 20 tháng 03 năm 2006
Ngày 03 tháng 04 năm 2006
Ngày 25 tháng 12 năm 2006
Ngày 15 tháng 02 năm 2007
Ngày 23 tháng 04 năm 2007
Ngày 22 tháng 06 năm 2007
Ngày 14 tháng 08 năm 2007
Ngày 09 tháng 04 năm 2008

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.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 1.199.831.560.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15.

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 đã bán 60% phần vốn góp vào Hùng Việt từ thời điểm tháng 10 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. 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. Tháng 11 năm 2008 công ty đã bán bớt 31% vốn góp tại Công ty CP đầu tư và phát triển bất động sản Hải Phòng.

II . KỶ 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

Tất cả các Công ty trong Tập đoàn 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.

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

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

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

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

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

Chi phí quản lý tăng là do trong kỳ hạch toán các chi phí phát sinh của dự án VC bank
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 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

6 . 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.

7 . 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.

8 . 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 khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

9 . 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.

10 . 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.

11 . 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.

12 . 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.

13 . Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số là phần giá trị ròng từ hoạt động kinh doanh và phần giá trị thuần của tài sản thuần của các công ty con tính trên cổ phần không do Công ty mẹ nắm giữ.

14 . 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.

15 . 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.

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.

16 . 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

	31/12/2008	01/01/2008
Tiền mặt tại quỹ	496,265,403	987,572,339
Tiền gửi ngân hàng	79,471,627,843	496,502,595,754
Cộng	79,967,893,246	497,490,168,093

2 . Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2008	01/01/2008
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	115,415,512,000	114,617,867,000
Đầu tư ngắn hạn khác	1,590,678,855,589	1,635,158,782,600
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-16,123,285,750	
Cộng	1,689,971,081,839	1,749,776,649,600

3 . Phải thu của khách hàng

	31/12/2008	01/01/2008
Phải thu cho thuê văn phòng	2,054,303,514	484,280,498
Phải thu cho thuê siêu thị	3,252,270,433	1,105,744,154
Phải thu trông xe	21,539,000	371,399,500
Phải thu khác	63,600,974,350	663,863,318
Phải thu chuyên nhượng cổ phần	189,500,000,000	239,670,080,240
Cộng	258,429,087,297	242,295,367,710

4 . Trả trước cho người bán

	31/12/2008	01/01/2008
Trả trước cho người bán	96,477,933,548	22,414,277,558
Cộng	96,477,933,548	22,414,277,558

5 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
Phải thu các khoản từ đầu tư dự án TTTM HCM	156,815,031,991	
Phải thu khác	82,339,733,724	20,975,040,865
Cộng	239,154,765,715	20,975,040,865

6 . Hàng tồn kho

	31/12/2008	01/01/2008
Nguyên liệu, vật liệu	24,832,448,620	56,890,984
Công cụ, dụng cụ	573,476,367	78,704,315
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang		
Hàng hóa		
Cộng	25,405,924,987	135,595,299

7 . Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
Tạm ứng	1,315,650,046	
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7,049,531,292	13,740,000
Cộng	8,365,181,338	13,740,000

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	7,080,485,596	7,160,742,451	19,426,183,330
Mua sắm mới	12,137,493,031	3,561,176,543	3,894,877,789	19,593,547,363
Thanh lý	-7,558,417,964		-274,489,243	-7,832,907,207

...		-562,250,000	-216144014	-778,394,014
Số cuối kỳ	9,764,030,350	10,079,412,139	10,564,986,983	30,408,429,472
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	2,795,342,368	2,229,887,691	2,013,417,767	7,038,647,826
Khấu hao trong kỳ	4,033,768,980	858,747,148	928,532,999	5,821,049,127
Điều chỉnh giá khấu hao	-3,042,231,337	-240,321,993	-48,395,075	-3,330,948,405
Số cuối kỳ	3,786,880,011	2,848,312,846	2,893,555,691	9,528,748,548
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	2,389,612,915	4,850,597,905	5,147,324,684	12,387,535,504
Số cuối kỳ	5,977,150,339	7,231,099,293	7,671,431,292	20,879,680,924

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	8,795,397,028	8,795,397,028
Điều chỉnh quyết toán		
Số cuối kỳ	9,121,496,099	9,121,496,099
Giá trị hao mòn		
Số đầu kỳ	108,702,628	108,702,628
Khấu hao trong kỳ	800,281,689	800,281,689
Số cuối kỳ	908,984,317	908,984,317
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	217,396,443	217,396,443
Số cuối kỳ	8,212,511,782	8,212,511,782

10 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2008	01/01/2008
Chi phí chuẩn bị Dự án khu sinh thái và sân golf Long Biên	1,034,307,362	934,307,362
Dự án xây dựng các tòa nhà tại Tp Hồ Chí Minh	1,742,277,401,341	1,099,391,239
Mua nhà tại khu du lịch Vinpearl	5,494,000,000	5,494,000,000
Mua quyền sử dụng đất tại Nha Trang	92,216,914,000	92,216,914,000
Chi phí chuẩn bị dự án 74 Nguyễn Trãi	392,525,782	
Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản tại Công ty con PFV	368,494,272,695	3,329,576,559
Triển khai phần mềm Oracle		724,448,572
Chi phí chuẩn bị dự án Yên Mỹ Hà Tây	1,155,966,508	
Một số chi phí khác	38,500,000	38,500,000
Cộng	2,211,103,887,688	103,837,137,732

11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
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		314,494,458	258,216,221	572,710,679
Điều chỉnh quyết toán			-80,380,374	-80,380,374
Số cuối kỳ	39,637,792,343	174,181,354,004	84,938,989,640	298,758,135,987
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	3,306,552,262	11,545,552,468	24,739,873,042	39,591,977,772
Khấu hao trong kỳ	626,397,865	2,930,509,630	10,031,777,121	13,588,684,616
Điều chỉnh giảm khấu hao	-1,470,486,116			
Số cuối kỳ	2,462,464,011	14,476,062,098	34,771,650,163	51,710,176,272
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	36,331,240,081	162,321,307,078	60,021,280,751	258,673,827,910
Số cuối kỳ	37,175,328,332	159,705,291,906	50,167,339,477	247,047,959,715

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

	<u>31/12/2008</u>	<u>01/01/2008</u>
Công ty TM đầu tư liên kết Đại toàn cầu (MGC)		130,000,000
Cộng		<u>130,000,000</u>

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

	<u>31/12/2008</u>	<u>01/01/2008</u>
Công ty TM đầu tư liên kết Đại toàn cầu (MGC)	68,798,720,568	
Công ty CP bất động sản BIDV	70,000,000,000	
Công ty Cp du lịch VN tại TPHCM	24,222,484,075	
Công ty TNHH NN MTV cơ khí Hà Nội	72,916,668,000	
Công ty TNHH bê tông ngoại thương	9,000,000,000	
Công ty CP dịch vụ tổng hợp và đầu tư HN	100,031,406,270	
Công ty CP đầu tư du lịch Vinpearl Hội An	60,465,690,397	
Công ty CP đầu tư VFG	50,000,000,000	
Công ty CP truyền thông thanh niên	12,400,000,000	
Công ty CP ĐT & PT BĐS Hải Phòng	172,461,222,305	
Công ty CP đô thị BIDV PP	47,695,392,174	
Công ty CP truyền thông QT 3P	11,000,000,000	
Công ty TNHH BĐS Tây Tăng Long	150,000,000	
Cộng	<u>699,141,583,789</u>	

14 . Đầu tư dài hạn khác

	<u>31/12/2008</u>	<u>01/01/2008</u>
Công ty TNHH NN MTV cơ khí Trần Hưng Đạo		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
Đầu tư mua Cty CP Đầu tư và PT BĐS Hải Phòng		25,000,000,000
Đầu tư mua Cty CP Đầu tư DL Vinpearl Hội An	94,000,000,000	
Cộng	<u>94,001,000,000</u>	<u>76,381,288,000</u>

15 . Chi phí trả trước dài hạn

	<u>31/12/2008</u>	<u>01/01/2008</u>
Phí phát hành trái phiếu Công ty	36,893,920,000	13,410,000,000
Chi phí thuê đất trả trước	6,231,052,556	6,374,021,257
Chi phí trả trước dài hạn khác	2,960,610,405	3,279,366,054
Lợi thế thương mại từ việc mua cổ phần Cty CP ĐT & T PFV	125,283,382,748	
Cộng	<u>171,368,965,709</u>	<u>23,063,387,311</u>

16 . Tài sản dài hạn khác

	<u>31/12/2008</u>	<u>01/01/2008</u>
Tài sản dài hạn khác	5,340,452,940	
Liên doanh liên kết với Công ty Phong phú		80,000,000,000
Liên doanh liên kết với Báo thanh niên		40,000,000,000
Liên doanh liên kết với Công ty cơ khí Hà Nội		48,611,112,000
Đặt cọc dự án Nguyễn Văn Huyền	54,000,000,000	
Đặt cọc dự án Tổng công ty thuốc lá	17,500,000,000	
Đặt cọc dự án Công ty CP ĐTPT Hà Thủy	1,000,000,000	
Cộng	<u>77,840,452,940</u>	<u>168,611,112,000</u>

17 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2008	01/01/2008
Thuế GTGT		899,550,322
Thuế Thu nhập cá nhân	882,997,660	155,994,565
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	8,826,358,636	57,127,916,671
Các loại thuế khác	4,042,765	
Cộng	<u>9,713,399,061</u>	<u>58,183,461,558</u>

Các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

18 . Chi phí phải trả

	31/12/2008	01/01/2008
Lãi trái phiếu dự chi	256,869,204,537	20,027,777,900
Trích trước các khoản chi phí khác	18,114,600,976	4,373,688,393
Cộng	<u>274,983,805,513</u>	<u>24,401,466,293</u>

19 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2008	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		961,093
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	30,917,600,772	20,361,494,084
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	5,844,736,681	16,579,043,707
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1,387,587,206	1,164,296,832
Thanh toán GD chứng khoán của nhà đầu tư	54,537,846,500	
Cộng	<u>92,687,771,159</u>	<u>113,202,445,716</u>

20 . Các khoản phải trả dài hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	22,826,414,882	37,584,691,473
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	23,127,994,305	8,657,080,997
Đặt cọc thuê căn hộ tại Vincom Parkplace	76,576,863,500	
Cộng	<u>122,531,272,687</u>	<u>46,241,772,470</u>

21 . Các khoản vay và nợ dài hạn

	31/12/2008	01/01/2008
Trái phiếu dài hạn	3,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Vay trung hạn	165,800,000,000	
Cộng	<u>3,165,800,000,000</u>	<u>1,000,000,000,000</u>

Đây là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các nhà đầu tư và vay trung hạn của Ngân hàng BIDV. 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.
- Khoản vay trung hạn ngân hàng BIDV 165.800.000.000 đồng, thời hạn vay 2 năm, lãi suất vay 21%/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	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	800,000,000,000	773,354,590,000		269,350,462,935	1,842,705,052,935
Biến động trong kỳ	399,831,560,000		-868,508,317,280	131,942,866,321	-336,733,890,959
Số dư cuối kỳ	1,199,831,560,000	773,354,590,000	-868,508,317,280	401,293,329,256	1,505,971,161,976

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . 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.

2 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.

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2009
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

	<u>01/01/2008</u>	<u>31/12/2008</u>
I. Tài sản ngắn hạn	2,534,874,317,399	2,512,359,755,288
Tiền và các khoản tương đương tiền	497,490,168,093	79,967,893,246
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1,749,776,649,600	1,689,971,081,839
Các khoản phải thu ngắn hạn	285,684,686,133	666,894,608,950
Hàng tồn kho	135,595,299	25,405,924,987
Tài sản ngắn hạn khác	1,787,218,274	50,120,246,266
II. Tài sản dài hạn	644,949,437,277	3,529,596,042,547
Các khoản phải thu dài hạn	-	-
Tài sản cố định	116,442,069,679	2,240,196,080,394
- Tài sản cố định hữu hình	12,387,535,504	20,879,680,924
- Tài sản cố định thuê tài chính	-	-
- Tài sản cố định vô hình	217,396,443	8,212,511,782
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	103,837,137,732	2,211,103,887,688
Bất động sản đầu tư	258,673,827,910	247,047,959,715
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	76,511,288,000	793,142,583,789
Tài sản dài hạn khác	193,322,251,688	123,926,035,901
Lợi thế thương mại	-	125,283,382,748
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>3,179,823,754,676</u>	<u>6,041,955,797,835</u>
III. Nợ phải trả	1,246,686,428,991	4,411,290,698,386
Nợ ngắn hạn	199,769,014,557	1,122,605,285,368
Nợ dài hạn	1,046,917,414,434	3,288,685,413,018
IV. Vốn chủ sở hữu	1,842,705,052,935	1,505,971,161,976
Vốn chủ sở hữu	1,842,705,052,935	1,505,971,161,976
- 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	-	(868,508,317,280)
- 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	269,350,462,935	401,293,329,256
- 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	-	-
V. Lợi ích của cổ đông thiểu số	90,432,272,750	124,693,937,473
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	<u>3,179,823,754,676</u>	<u>6,041,955,797,836</u>

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Quý IV '2008	Quý III '2008	Chênh lệch	%	Năm '2008
Tổng doanh thu	74,390,568,161	76,624,535,356	(2,233,967,195)	-2.9%	278,399,314,957
Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
Doanh thu thuần	74,390,568,161	76,624,535,356	(2,233,967,195)	-2.9%	278,399,314,957
Giá vốn hàng bán	13,942,194,781	15,187,759,687	(1,245,564,906)	-8.2%	60,461,800,154
Lợi nhuận gộp	60,448,373,380	61,436,775,669	(988,402,289)	-1.6%	217,937,514,803
Doanh thu tài chính	87,735,264,387	76,546,259,134	11,189,005,253	14.6%	325,089,316,297
Chi phí tài chính	62,185,844,835	63,569,705,193	(1,383,860,358)	-2.2%	260,468,705,290
- Trong đó: Chi phí lãi vay	62,185,844,835	63,569,705,193	(1,383,860,358)	-2.2%	134,459,687,017
Chi phí bán hàng	12,132,997,869	5,505,993,747	6,627,004,122	120.4%	27,161,831,537
Chi phí QLDN	58,805,770,287	22,908,432,612	35,897,337,675	156.7%	117,665,001,905
Lợi nhuận thuần	15,059,024,776	45,998,903,251	(30,939,878,475)	-67.3%	137,731,292,368
Thu nhập khác	814,154,796	3,198,851,541	(2,384,696,745)	-74.5%	24,861,321,409
Chi phí khác	125,325,403	3,473,664,140	(3,348,338,737)	-96.4%	9,572,046,000
Lợi nhuận khác	688,829,393	(274,812,599)	963,641,992	-350.7%	15,289,275,409
Lợi nhuận trước thuế	15,747,854,169	45,724,090,652	(29,976,236,483)	-65.6%	153,020,567,777
Chi phí thuế TNDN	9,652,956,483	6,781,642,245	2,871,314,238	42.3%	30,925,143,564
CP thuế TNDN hiện hành	9,652,956,483	6,781,642,245	2,871,314,238	42.3%	30,925,143,564
CP thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	6,094,897,686	38,942,448,407	(32,847,550,721)	-84.3%	122,095,424,213
LN sau thuế của CĐ th.số	(171,288,727)	1,473,264,875	(1,644,553,602)	-111.6%	64,581,029
LN sau thuế của CĐ cty m	6,266,186,413	37,469,183,532	(31,202,997,119)	-83.3%	122,030,843,184
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-	-	-
Cổ tức trên mỗi cổ phiếu	-	-	-	-	-

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

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng là do thu tiền cho vay của các kỳ trước và thu từ chuyển nhượng vốn
- Chi phí bán hàng tăng là do cuối năm tăng chi phí quảng cáo, event
- Chi phí quản lý tăng là do trong kỳ hạch toán các chi phí phát sinh của dự án VC bank
- 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 trước	Kỳ này
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	20.3%	58.4%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	79.7%	41.6%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	39.2%	73.0%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	57.9%	24.9%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	2.8%	2.1%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	11.25	1.58
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	12.69	2.24
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	8.5%	2.0%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	149.2%	43.9%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	14.6%	8.1%

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2009

Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội