



Công ty Cổ phần Vincom

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét
ngày 30 tháng 6 năm 2010

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo kết quả công tác soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 52

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 giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010.

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 18, được cấp ngày 12 tháng 5 năm 2010.

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, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế cho giai đoạn	119.462.536.702	45.469.112.312
Cổ tức trả bằng cổ phiếu trong giai đoạn	1.199.747.240.000	-
Cổ tức công bố nhưng chưa trả trong giai đoạn	-	54.595.630.500
Lợi nhuận để lại vào cuối giai đoạn	104.370.582.801	382.756.482.323

CÁC SỰ KIỆN TRONG KỲ

Trong tháng 5 và tháng 6 năm 2010, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành là 160.262.298 cổ phiếu, trong đó:

- ▶ 119.974.724 cổ phiếu được phát hành qua hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 601 cổ phiếu cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, và
- ▶ 40.287.574 cổ phiếu mới được phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 202 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam.

Việc phát hành này đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom JSC ngày 12 tháng 3 năm 2010 và cũng đã được Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Công văn số 549/UBCK-GCN ngày 16 tháng 4 năm 2010.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi bằng đồng đô la Mỹ được Công ty phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, các trái chủ có quyền chuyển đổi các trái phiếu này thành cổ phiếu của Công ty vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014.

Trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 7 năm 2010 đến ngày 15 tháng 8 năm 2010, các trái chủ đã chuyển đổi trái phiếu với mệnh giá 22.500.000 đô la Mỹ thành cổ phiếu của Công ty. Theo đó, 22.500.000 đô la Mỹ trái phiếu chuyển đổi này có giá trị tương đương là 422.437.500.000 đồng Việt Nam, được chuyển đổi thành 7.040.620 cổ phiếu theo giá phát hành là 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Việc chuyển đổi này làm tăng vốn chủ sở hữu của Công ty thêm 422.437.500.000 đồng Việt Nam, trong đó tăng vốn cổ phần là 70.406.200.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 7.040.620 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và tăng thặng dư vốn cổ phần là 352.031.300.000 đồng Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng quản trị trong giai đoạn 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
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

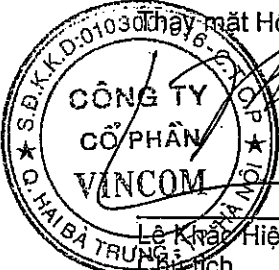
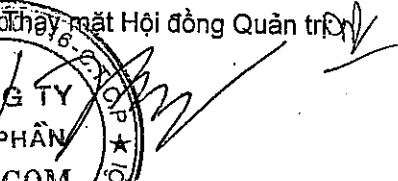
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc 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 giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng 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.

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị



CÔNG TY
CỔ PHẦN
VINCOM
Hà Nội, Bà Trưng
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2010

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Lê Khắc Hiệp
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2010

Số tham chiếu: 60729565/14430493

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vincom**

Chúng tôi đã tiến hành soát xét bằng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo ("sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ") được trình bày từ trang 6 đến trang 52. Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam về công tác soát xét. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không nhận thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng 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.

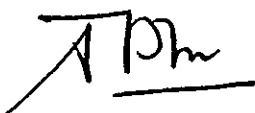
Mặc dù không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến các vấn đề sau:

Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trình bày việc Công ty Cổ phần Vincom có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thuyết minh số 3.17 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trình bày về chính sách kế toán Công ty áp dụng cho các nghiệp vụ bằng ngoại tệ. Theo đó, cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty đang áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201"). Thông tư 201 có khác biệt so với chính sách kế toán quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10"). Ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trong trường hợp Công ty áp dụng VAS 10 cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 được trình bày trong thuyết minh số 30.



Ernst & Young Vietnam Ltd.



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2010



Lê Đức Trường
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0816/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.792.550.038.018	3.790.007.812.364
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	624.134.735.586	1.052.086.124.529
111	1. Tiền		463.379.975.586	62.977.124.529
112	2. Các khoản tương đương tiền		160.754.760.000	989.109.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		921.257.080.000	1.586.452.880.000
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	13.1	934.779.112.000	1.598.479.112.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	13.1	(13.522.032.000)	(12.026.232.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.067.103.993.094	957.687.640.303
131	1. Phải thu khách hàng		42.806.580.864	5.106.207.407
132	2. Trả trước cho người bán		226.437.289.254	135.215.214.828
133	3. Phải thu từ các bên liên quan	28	712.683.814.764	769.882.663.190
135	4. Các khoản phải thu khác	5	85.231.793.014	47.483.554.878
139	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(55.484.802)	-
140	IV. Hàng tồn kho	6	536.279.883	14.319.778.830
141	1. Hàng tồn kho		536.279.883	14.319.778.830
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		179.517.949.455	179.461.388.702
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.294.368.924	1.372.178.988
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		26.140.124.705	26.887.810.845
154	3. Các khoản phải thu khác từ Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	7	152.083.455.826	151.201.398.869

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.871.002.674.573	6.512.917.940.346
220	I. Tài sản cố định		3.560.914.685.227	2.951.004.150.285
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	53.153.180.402	26.841.535.101
222	Nguyên giá		65.481.837.582	36.899.915.824
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.328.657.180)	(10.058.380.723)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	39.759.801.933	93.358.670.305
228	Nguyên giá		41.384.536.119	94.587.271.169
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.624.734.186)	(1.228.600.864)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	3.468.001.702.892	2.830.803.944.879
240	II. Bất động sản đầu tư	12	1.432.291.901.102	231.630.941.685
241	1. Nguyên giá		1.511.887.833.416	298.443.641.529
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(79.595.932.314)	(66.812.699.844)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13.2	5.726.428.419.244	3.186.734.254.035
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.065.880.025.797	1.855.467.370.797
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết		773.538.241.777	668.315.026.875
258	3. Đầu tư dài hạn khác		1.888.285.331.133	662.951.856.363
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.275.179.463)	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		151.367.669.000	143.548.594.341
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	151.367.669.000	143.548.594.341
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.663.552.712.591	10.302.925.752.710

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010

Đơn vị tính: VND

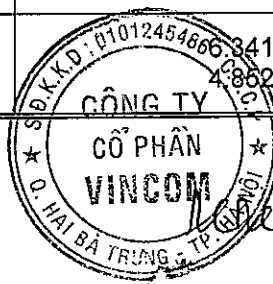
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		9.097.524.567.835	7.228.666.000.324
310	I. Nợ ngắn hạn		995.243.338.996	489.002.519.409
312	1. Vay ngắn hạn	15	343.245.724.456	-
312	2. Phải trả người bán		281.044.036.990	72.453.692.939
313	3. Người mua trả tiền trước		1.226.389.429	455.144.483
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	20.343.133.168	19.899.728.831
315	5. Phải trả người lao động		4.952.118.137	1.720.293.188
316	6. Chi phí phải trả	17	222.153.866.006	259.424.402.258
317	7. Phải trả các bên liên quan	28	75.146.518.060	87.212.914.955
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	47.131.552.750	47.836.342.755
330	II. Nợ dài hạn		8.102.281.228.839	6.739.663.480.915
333	1. Phải trả dài hạn khác	19	205.195.281.402	45.256.669.588
334	2. Vay dài hạn khác	20	7.895.656.168.564	6.692.791.841.949
336	3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		1.429.778.873	1.614.969.378
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.566.028.144.756	3.074.259.752.386
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	4.566.028.144.756	3.074.259.752.386
411	1. Vốn cổ phần	21.1	3.605.466.600.000	1.996.272.380.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	900.227.001.287	773.354.590.000
414	3. Cổ phiếu quỹ	21.3	-	(880.022.503.713)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(44.036.039.332)	-
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	104.370.582.801	1.184.655.286.099
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.663.552.712.591	10.302.925.752.710

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	49.434.086	-
Ngoại tệ các loại (Euro)	-	-



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	224.918.904.324	128.271.775.134
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	224.918.904.324	128.271.775.134
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(54.116.962.388)	(28.768.232.625)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		170.801.941.936	99.503.542.509
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	243.357.757.715	108.852.613.097
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(222.275.987.714) (185.655.021.760)	(116.266.505.717) (102.798.899.093)
24	8. Chi phí bán hàng		(8.463.363.345)	(1.862.903.345)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(55.127.460.028)	(32.044.254.083)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		128.292.888.564	58.182.492.461
31	11. Thu nhập khác	25	68.738.056.932	954.315.489
32	12. Chi phí khác	25	(65.048.831.139)	(409.410.253)
40	13. Lợi nhuận khác		3.689.225.793	544.905.236

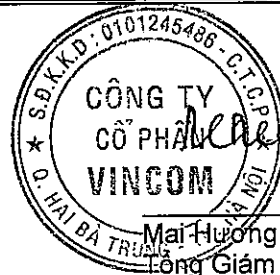
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		131.982.114.357	58.727.397.697
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(12.519.577.655)	(13.258.285.385)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		119.462.536.702	45.469.112.312
70	17. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	29		
	- Lãi cơ bản		348	416
	- Lãi suy giảm		328	146



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		131.982.114.357	58.727.397.697
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	8,9,12	15.890.593.930	8.394.554.899
03	Dự phòng	13.1, 13.2	2.770.979.463	3.808.580.763
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	22.2	(693.757.197)	270.392.976
05	(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		(1.993.381.955)	170.195.707
05	Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	22.2	(205.759.354.379)	(67.605.955.891)
06	Chi phí lãi vay	24	185.655.021.760	102.798.899.093
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		127.852.215.979	106.564.065.244
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(139.265.898.737)	50.145.046.190
10	Giảm hàng tồn kho		13.783.498.947	22.297.788.587
11	Tăng các khoản phải trả		138.137.093.384	101.713.961.349
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(7.741.264.595)	9.106.409.606
13	Chi phí lãi vay đã trả		(416.868.931.668)	(352.914.166.667)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(21.524.802.687)	(11.222.181.665)
16	Tiền (chi) thu khác cho hoạt động kinh doanh		(133.815.324)	9.944.191.913
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(305.761.904.701)	(64.364.885.443)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.504.424.595.725)	(410.072.392.409)
22	Tiền thu do nhượng bán tài sản cố định		121.535.508.062	127.863.550
23	Tiền cho vay các bên có liên quan		(1.218.442.494.770)	(41.000.000.000)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan		1.508.700.000.000	503.378.670.000
25	Tiền chi đầu tư vào các công ty khác		(850.660.000.000)	(192.225.026.969)
26	Tiền chi để mua các công ty con		(342.828.194.902)	-
28	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		235.608.900.325	55.578.175.659
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.050.510.877.010)	(84.212.710.169)

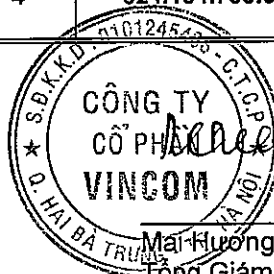
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông	21.1	402.875.184.500	-
33	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		-	(10.695.069.390)
34	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		2.398.216.287.179	772.417.027.667
35	Trả nợ vay		(872.770.078.911)	(622.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.928.321.392.768	139.721.958.277
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(427.951.388.943)	(8.855.637.335)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.052.086.124.529	12.983.630.152
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	624.134.735.586	4.127.992.817



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002. 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 18, được cấp ngày 12 tháng 5 năm 2010.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM do 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, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, và cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong giai đoạn 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
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên

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 được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê, và các căn hộ cao cấp để bán. 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Công ty Chứng khoán Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 70/UBCK-GP ngày 10 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, tư vấn chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của Công ty Chứng khoán Vincom đặt tại tầng 4, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2009, Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu doanh nghiệp (tiếp theo)

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

Công ty Bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 7, được cấp ngày 2 tháng 6 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã cấp quyền sử dụng diện tích đất 9.125 mét vuông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp vào ngày 23 tháng 1 năm 2008 tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với mục đích phát triển tổ hợp văn phòng và căn hộ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 90% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (Công ty "thành phố Hoàng Gia")

Công ty Thành phố Hoàng Gia là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3303070380 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đầu tư sửa đổi lần thứ 2 ngày 8 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 74, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Hoạt động chính của Công ty Thành phố Hoàng Gia là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn và giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (Công ty "Sài Đồng")

Công ty Sài Đồng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Viettronics (Công ty "Bất động sản Viettronics")

Công ty Bất động sản Viettronics là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu doanh nghiệp (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (Công ty "Nam Hà Nội")

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội, tên trước đây là Công ty Cổ phần BIDV-PP, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi ngày 26 tháng 6 năm 2009, BIDV-PP được đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng Việt Nam lên 500 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty nắm 44.15% quyền biểu quyết trong công ty con này. Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Công ty vào công ty này là dưới 51%, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá và xác định Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội là công ty con dựa trên các yếu tố như: Công ty có quyền bổ nhiệm 3/5 thành viên Hội đồng Quản trị (bao gồm Chủ tịch Hội đồng Quản trị và 2 thành viên Hội đồng Quản trị); Công ty có quyền bổ nhiệm thành viên vào Ban giám đốc: Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Ngoài ra, Công ty cũng đồng thời được Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt (tên trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV), là một công ty liên kết, ủy quyền thực hiện một phần quyền biểu quyết do công ty liên kết này nắm trong Công ty Nam Hà Nội (tương đương với 10% quyền biểu quyết tại ngày 30 tháng 6 năm 2010).

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An (Công ty "Thiên An")

Công ty Thiên An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101649841 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 3 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là mua bán các mặt hàng sử dụng cho công tác an ninh, xây dựng và vận hành các khu nghỉ dưỡng sinh thái, cung cấp các dịch vụ nhà hàng, khách sạn và cung cấp các dịch vụ tư vấn khác. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 74% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Xavico là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0104644263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 5 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 60 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty nắm 57% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

Công ty Cổ phần Vincom là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.2. Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 09/2010/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và dự kiến sẽ nộp cho cơ quan quản lý vào, hoặc trước, cuối tháng 8 năm 2010.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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 3.10 và 3.11, các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

Các Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính riêng năm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 giữa niên độ 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. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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
Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Công ty không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư 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 Towers. Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00547/QSDĐ do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 01 năm 2003 cho lô đất này. Quyền sử dụng đất cũng bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng lô đất thửa đất số 66, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và hiện đang được sử dụng để xây dựng tòa nhà Vincom Centre. Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 488201/QSDĐ do Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 11 năm 2008 cho lô đất này.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

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

3.10 *Đầu tư vào công ty con*

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

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

3.11 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

3.13 Chi phí trả trước

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

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty dự tính một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Trợ cấp mất việc làm phát sinh từ nghĩa vụ liên đới khi Công ty có kế hoạch chi tiết về việc tái cơ cấu và tạo nên kỳ vọng ở các đối tượng bị ảnh hưởng rằng Công ty sẽ thực hiện việc tái cơ cấu thông qua việc triển khai kế hoạch đó hoặc thông báo các vấn đề chính cho các đối tượng bị ảnh hưởng. Dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích theo mức bằng một tháng lương cho mỗi năm làm việc tính đến 30 tháng 6 năm 2009 và mức trích lập tối thiểu cho người lao động bằng hai tháng lương theo Luật Lao động và các hướng dẫn có liên quan. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng Thông tư 201 về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ từ năm 2009.

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 vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. 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 của giai đoạn sáu tháng trừ trường hợp các khoản chênh lệch này được vốn hóa như được trình bày trong đoạn dưới đây.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản tài sản, công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và sẽ được ghi giảm trong kỳ tiếp theo.

Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Tuy nhiên, nếu việc ghi nhận này dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, phần lỗ chênh lệch tỷ giá vượt quá lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả sẽ được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") khác biệt so với quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10") như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Xử lý kế toán theo VAS 10</i>	<i>Xử lý kế toán theo Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	<ul style="list-style-type: none"> - Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh - Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn sáu tháng. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các kỳ sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong kỳ ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nếu Công ty áp dụng VAS 10 cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 được trình bày ở Thuyết minh số 30.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng 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. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

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 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 riêng giữa niên độ.

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 kỳ 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 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Tiền mặt	3.885.469.006	196.555.481
Tiền gửi ngân hàng	459.494.506.580	62.780.569.048
Các khoản tương đương tiền	160.754.760.000	989.109.000.000
	<u>624.134.735.586</u>	<u>1.052.086.124.529</u>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam từ 1 tuần đến 3 tháng với lãi suất từ 11,3%/năm đến 11,5%/năm.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Lãi phải thu	77.153.035.400	47.267.340.190
Các khoản phải thu khác	8.078.757.614	216.214.688
	<u>85.231.793.014</u>	<u>47.483.554.878</u>

Phải thu từ tiền lãi chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các tổ chức tài chính và từ các khoản cho vay.

6. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Thép xây dựng cho Dự án Eden	-	455.188.487
Nguyên liệu khác	364.331.767	13.633.032.545
Công cụ dụng cụ	171.948.116	231.557.798
	<u>536.279.883</u>	<u>14.319.778.830</u>

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Tạm ứng cho nhân viên	152.061.645.826	151.183.398.869
Phải thu khác	21.810.000	18.000.000
	<u>152.083.455.826</u>	<u>151.201.398.869</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 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỔ 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 kỳ	5.494.000.000	2.163.340.028	9.965.255.980	19.277.319.816	36.899.915.824
Tăng trong kỳ	-	28.760.273.014	3.541.334.545	1.786.149.437	34.087.756.996
Trong đó:					
Mua mới	-	28.760.273.014	3.541.334.545	1.786.149.437	5.327.483.982
Tặng khác	-	-	-	-	28.760.273.014
Giảm trong kỳ	5.494.000.000	-	-	11.835.238	5.505.835.238
Trong đó:					
Thanh lý, nhượng bán	5.494.000.000	-	-	11.835.238	5.505.835.238
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	30.923.613.042	13.506.590.525	21.051.634.015	65.481.837.582
Giá trị hao mòn:					
Số dư đầu kỳ	439.519.996	581.128.058	4.315.589.933	4.722.142.736	10.058.380.723
Tăng trong kỳ	-	799.001.529	805.197.780	1.107.028.828	2.711.228.137
Giảm trong kỳ	439.519.996	-	-	1.431.684	440.951.680
Trong đó:					
Thanh lý, nhượng bán	439.519.996	-	-	1.431.684	440.951.680
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	1.380.129.587	5.120.787.713	5.827.739.880	12.328.657.180
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu kỳ	5.054.480.004	1.582.211.970	5.649.666.047	14.555.177.080	26.841.535.101
Số dư cuối kỳ	-	29.543.483.455	8.385.802.812	15.223.894.135	53.153.180.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. 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 kỳ	1.645.908.597	92.941.362.572	94.587.271.169
Tăng trong kỳ	205.918.950	-	205.918.950
<i>Trong đó:</i>			
<i>Mua mới</i>	205.918.950	-	205.918.950
Thanh lý, nhượng bán	-	53.408.654.000	53.408.654.000
Số dư cuối kỳ	1.851.827.547	39.532.708.572	41.384.536.119
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	1.228.600.864	-	1.228.600.864
Tăng trong kỳ	396.133.322	-	396.133.322
Số dư cuối kỳ	1.624.734.186	-	1.624.734.186
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	417.307.733	92.941.362.572	93.358.670.305
Số dư cuối kỳ	227.093.361	39.532.708.572	39.759.801.933

Giá trị quyền sử dụng đất thuộc về các 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. Theo hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Cổ phần Vinpearl ký ngày 26 tháng 1 năm 2010, Công ty đã chuyển nhượng một phần lô đất này và tài sản gắn liền trên đất cho Công ty Cổ phần Vinpearl.

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.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Chi phí cho Dự án Eden	3.465.508.750.840	2.828.310.992.827
Chi phí khác	2.492.952.052	2.492.952.052
	3.468.001.702.892	2.830.803.944.879

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 cho đến ngày 20 tháng 2 năm 2058.

Như được trình bày tại thuyết minh số 20, tài sản hình thành từ một phần dự án Eden này được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 144,502,414,570 đồng Việt Nam. Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho dự án Eden. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 12,16%/năm áp dụng cho phần chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của các dự án này. Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong kỳ của Công ty.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Quyền sử dụng đất VNĐ</i>	<i>Nhà cửa VNĐ</i>	<i>Máy móc và thiết bị VNĐ</i>	<i>Tổng cộng VNĐ</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	39.637.792.343	173.866.859.546	84.938.989.640	298.443.641.529
Tăng trong kỳ	508.637.259.671	664.196.045.642	40.610.886.574	1.213.444.191.887
<i>Trong đó:</i>				
<i>Mua mới</i>	508.637.259.671	664.196.045.642	40.610.886.574	1.213.444.191.887
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>548.275.052.014</u>	<u>838.062.905.188</u>	<u>125.549.876.214</u>	<u>1.511.887.833.416</u>
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu kỳ	4.976.948.593	19.342.591.851	42.493.159.400	66.812.699.844
Tăng trong kỳ	2.165.293.089	5.001.765.306	5.616.174.075	12.783.232.470
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>7.142.241.682</u>	<u>24.344.357.157</u>	<u>48.109.333.475</u>	<u>79.595.932.314</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	<u>34.660.843.750</u>	<u>154.524.267.695</u>	<u>42.445.830.240</u>	<u>231.630.941.685</u>
Số dư cuối kỳ	<u>541.132.810.332</u>	<u>813.718.548.031</u>	<u>77.440.542.739</u>	<u>1.432.291.901.102</u>

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của Tòa nhà Vincom City Towers (Tòa tháp B) tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội với tổng giá trị còn lại là 224.855.997.617 đồng Việt Nam. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu từ Ngân hàng Hàng hải Việt Nam (Thuyết minh số 20).

Bất động sản đầu tư tăng trong kỳ là giá trị tạm tính của khu Trung tâm thương mại thuộc Tòa nhà Vincom Centre tại số 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Khu trung tâm thương mại thuộc tòa nhà này đã được hoàn thành và đưa vào khai thác từ tháng 5 năm 2010. Các phần còn lại thuộc tòa nhà như khu văn phòng, khu căn hộ dự kiến sẽ được hoàn thành và đưa vào sử dụng vào cuối năm 2010.

Công ty chưa tiến hành đánh giá giá trị thị trường của hai bất động sản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

13.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan	212.800.000.000	413.000.000.000
Khoản cho vay khác	89.610.000.000	103.110.000.000
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	600.000.000.000	1.050.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	32.369.112.000	32.369.112.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	934.779.112.000	1.598.479.112.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(13.522.032.000)	(12.026.232.000)
	921.257.080.000	1.586.452.880.000

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn bao gồm các khoản vay cho các bên liên quan. Chi tiết về các khoản cho vay này được trình bày tại Thuyết minh số 28.

Khoản cho vay khác là khoản cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội vay với lãi suất với lãi suất 15%/năm. Khoản cho vay này được đảm bảo bởi 21,25 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội của bà Phan Thu Hương và có thời hạn đến ngày 19 tháng 8 năm 2010.

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Tài chính Điện lực với cùng số tiền là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu bao gồm các khoản đầu tư mua cổ phiếu của các công ty đã niêm yết trên 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 30 tháng 6 năm 2010.

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Đầu tư vào công ty con	13.2.1	3.065.880.025.797	1.855.467.370.797
Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát	13.2.2	773.538.241.777	668.315.026.875
Đầu tư dài hạn khác	13.2.3	1.888.285.331.133	662.951.856.363
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		5.727.703.598.707	3.186.734.254.035
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		(1.275.179.463)	-
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		5.726.428.419.244	3.186.734.254.035

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng 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

Tên đơn vị	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	550.400.346.275	74,41%	550.400.346.275	74.41%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	226.500.000.000	75%	226.500.000.000	75%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	1.020.000.000.000	51%	604.050.000.000	51%
Công ty TNHH Bất Động Sản Viettronics	12.950.000.000	64%	10.010.000.000	64%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	255.000.000.000	51%	72.078.100.000	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	221.386.568.618	44,15%	221.386.568.618	44.15%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	171.042.355.904	90%	171.042.355.904	90%
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	45.602.100.000	57%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An	562.998.655.000	74%	-	-
	3.065.880.025.797		1.855.467.370.797	

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

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 kỳ		Số đầu kỳ	
		VNĐ	Tỷ lệ sở hữu	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	i	68.910.400.000	21.03%	68.910.400.000	21%
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam	i	172.913.233.554	-	95.909.178.875	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	ii	60.000.000.000	20%	60.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	iii	68.219.160.223	20%	70.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt (trước đây là Bất động sản BIDV)	iv	184.745.448.000	35.8%	154.745.448.000	35.8%
Công ty Cổ phần Bé tông Ngoại thương	v	9.000.000.000	30%	9.000.000.000	30%
Công ty Cổ phần PCM	vi	11.000.000.000	20%	11.000.000.000	20%
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	vii	6.750.000.000	30%	6.750.000.000	30%
Công ty Cổ Phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	viii	192.000.000.000	40%	192.000.000.000	20%
		773.538.241.777		668.315.026.875	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng 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)

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

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 05 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 21% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 30 tháng 6 năm 2010.

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 2 tháng 1 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.

Công ty cũng tham gia vào một hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án nêu trên. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong hợp đồng hợp tác kinh doanh là 80%. Tổng số tiền tham gia góp vốn theo hợp đồng này đến ngày 30 tháng 6 năm 2010 là 172.913.233.554 đồng Việt Nam.

(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 ký kinh doanh số 3303070380 ngày 1 tháng 4 năm 2008 và đăng ký 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, 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 44% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 30 tháng 6 năm 2010.

Vinpearl Hội An đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp quyền sử dụng khu đất có diện tích 70.277 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 8 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 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 1 tháng 8 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. Công ty nắm 20% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 30 tháng 6 năm 2010.

Vào ngày 17 tháng 7 năm 2009, Hội đồng Quản trị của Công ty MGC đã phê duyệt việc giải thể MGC. Theo đó, công ty MGC đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để tiến hành giải thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng 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)

(iv) *Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt (Công ty "Ngọc Việt")*

Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt, tên trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103021244 ngày 11 tháng 12 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần 9 ngày 14 tháng 6 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng dân dụng và công nghiệp, 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, thành phố Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 45,8% quyền biểu quyết trong công ty này.

(v) *Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (Công ty "Bê tông Ngoại thương")*

Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103011929 ngày 29 tháng 11 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 27 tháng 12 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 30 tháng 6 năm 2010.

(vi) *Công ty Cổ phần PCM (Công ty "PCM")*

Công ty Cổ phần PCM, tên trước đây là 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 7 ngày 27 tháng 1 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 55 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý xây dựng; giám sát thi công và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị; kiểm định chất lượng các công trình xây dựng; kinh doanh văn hóa phẩm được phép lưu hành; in ấn và các dịch vụ liên quan đến in ấn; tổ chức sự kiện; đại lý mua bán hàng hóa; xuất nhập khẩu các mặt hàng 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty nắm 20% quyền biểu quyết trong công ty này.

(vii) *Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí (Công ty "Thế giới Giải trí")*

Công ty Thế giới Giải trí là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103024030 ngày 22 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 23 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 15 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh các trò chơi trẻ em. Địa chỉ đăng ký của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty đang giữ 30% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này.

(viii) *Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm (Công ty "Vincharm")*

Vincharm là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103038728 ngày 12 tháng 7 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26 tháng 8 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 400 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh môi giới bất động sản, cho thuê, dịch vụ spa, kinh doanh máy công nông nghiệp và xây dựng và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký kinh doanh của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty nắm 40% quyền biểu quyết trong công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

13.2.3 Đầu tư dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ	Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Tạm ứng đầu tư cho dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	54.000.000.000
Tạm ứng đầu tư cho dự án Hoàng Cầu	5.320.856.363	5.320.856.363
Tạm ứng đầu tư cho dự án tại 235 Nguyễn Trãi	17.500.000.000	17.500.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện tử Đồng Đa	26.460.980.000	25.230.000.000
Ứng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	775.460.000.000	260.000.000.000
Ứng vốn cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	623.700.000.000	288.500.000.000
Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay	150.000.000.000	-
Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu vay	47.491.212.720	-
Cho Công ty TNHH một thành viên Thái Kiều vay	129.849.482.050	-
Cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay	46.101.800.000	-
Trái phiếu	1.000.000	1.000.000
	1.888.285.331.133	662.951.856.363

Đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 bao gồm khoản đầu tư vào cổ phiếu của các Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên và Công ty Cổ phần Điện tử Đồng Đa, với tỷ lệ sở hữu tương ứng là 4% và 14.7%.

Đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm các khoản đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng khác tại khu Hoàng Cầu, tại đường Nguyễn Trãi, hay tại phố Nguyễn Văn Huyền. Các khoản đầu tư này được trình bày như khoản đầu tư dài hạn vì sẽ được chuyển thành cổ phiếu của doanh nghiệp sẽ được thành lập để quản lý các dự án này trong tương lai hoặc sẽ được trả lại cho Công ty nếu như dự án không được thực hiện.

Để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104782591 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty nắm 35% quyền biểu quyết trong công ty con này. Theo đó, khoản tạm ứng 17,5 tỷ đồng Việt Nam của Công ty sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào công ty cổ phần mới thành lập (xem Thuyết minh số 31).

Ngoài ra, Công ty cũng đã ứng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là hai công ty con, với số tiền tương ứng là 775.460.000.000 đồng Việt Nam và 623.700.000.000 đồng Việt Nam cho mục đích đầu tư xây dựng. Các hợp đồng ứng vốn này có mức lãi suất 11%/năm và có thời hạn 24 tháng đến ngày 16 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

13.2.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

Khoản cho vay cho Công ty Điện tử Hà Nội là các khoản tạm ứng cho công ty này để công ty này góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Khoản vay này không tính lãi cho năm (5) năm đầu tiên và chỉ được tính lãi từ năm thứ sáu với mức lãi suất ưu đãi tại thời điểm thanh toán.

Các khoản đầu tư vào Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu, Công ty TNHH một thành viên Thái Kiều và Công ty Cổ phần Mai Sơn là các khoản cho vay nhằm mục đích hỗ trợ vốn cho hoạt động kinh doanh của các công ty này, các khách hàng thuê gian hàng tại Vincom Center. Các khoản vay này có lãi suất lần lượt là 15% và 12,5% và được điều chỉnh dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Các khoản vay này được đảm bảo các tài sản như được trình bày tại Thuyết minh số 31.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>
	VNĐ	VNĐ
Phí phát hành trái phiếu	130.283.883.677	131.839.310.521
Chi phí thuê đất trả trước	6.016.599.515	6.088.083.863
Chi phí trả trước dài hạn khác	15.067.185.808	5.621.199.957
	<u>151.367.669.000</u>	<u>143.548.594.341</u>

Chi phí thuê đất trả trước cuối kỳ chủ yếu bao gồm tiền thuê đất đã trả cho lô đất thuộc Dự án Eden (xem Thuyết minh số 10). Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thời hạn số T00374/2a cho lô đất có diện tích 7.371,3m² này. Thời gian sử dụng của lô đất này là cho đến ngày 20 tháng 2 năm 2058.

15. VAY NGẮN HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>
	VNĐ	VNĐ
Khoản vay ngắn hạn	343.245.724.456	-
	<u>343.245.724.456</u>	<u>-</u>

Khoản vay ngắn hạn thể hiện số dư tiền vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng với lãi suất từ 3%/năm đến 11,5%/năm. Khoản vay này không được bảo đảm và sẽ đáo hạn vào ngày 12 tháng 7 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Thuế giá trị gia tăng	6.879.356.817	839.702.643
Thuế thu nhập cá nhân	353.230.968	195.935.430
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.1)	6.786.875.383	15.792.100.416
Thuế khác	6.323.670.000	3.071.990.342
	<u>20.343.133.168</u>	<u>19.899.728.831</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	219.334.775.677	223.780.545.952
Các khoản chi phí phải trả khác	2.819.090.329	35.643.856.306
	<u>222.153.866.006</u>	<u>259.424.402.258</u>

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 19)	22.711.397.134	31.292.400.538
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh 19)	13.601.594.521	14.333.842.052
Phải trả cho hoạt động đầu tư	-	-
Bảo hiểm xã hội phải nộp	219.750.242	516.334.165
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	10.598.810.853	1.693.766.000
	<u>47.131.552.750</u>	<u>47.836.342.755</u>

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ</i>
Doanh thu nhận trước	109.551.425.771	40.823.019.930
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 18)	<u>(22.711.397.134)</u>	<u>(31.292.400.538)</u>
	86.840.028.637	9.530.619.392
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	131.956.847.286	50.059.892.248
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 18)	<u>(13.601.594.521)</u>	<u>(14.333.842.052)</u>
	<u>118.355.252.765</u>	<u>35.726.050.196</u>
	<u>205.195.281.402</u>	<u>45.256.669.588</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ	Ngày 31 tháng 12 năm 2009 VNĐ
Vay ngân hàng	1.080.198.568.564	898.691.841.949
Trái phiếu dài hạn	6.815.457.600.000	5.794.100.000.000
	<u>7.895.656.168.564</u>	<u>6.692.791.841.949</u>

Trái phiếu dài hạn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không được đảm bảo, có mức lãi suất là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012;
- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không được đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm đầu tiên là 16%/năm (từ ngày 6 tháng 5 năm 2008 đến ngày 6 tháng 5 năm 2009). Mức lãi suất này sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4% (trong giai đoạn từ 6 tháng 5 năm 2009 đến ngày 6 tháng 5 năm 2010: 11,725%);
- ▶ Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 18 tháng 12 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này có mức lãi suất là 14,5%/năm trong năm đầu tiên (từ ngày 18 tháng 12 năm 2009 đến ngày 18 tháng 12 năm 2010). Mức lãi suất này sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") +4%. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất của Tòa nhà Vincom City Towers (Tòa tháp B) tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội (xem Thuyết minh số 12);
- ▶ Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 11 tháng 5 năm 2010 với thời hạn 3 năm. Mức lãi suất ban đầu là 16%/năm (từ ngày 11 tháng 5 năm 2010 đến ngày 11 tháng 5 năm 2010). Mức lãi suất sẽ được xác định lại 6 tháng một lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hà Nội + 5.5%. Trái phiếu đã giao dịch được giữ tại tài khoản mở ở Vietinbank - chi nhánh Hà Nội và sẽ được giải ngân dựa trên đề nghị giải ngân của Vincom. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - văn Phòng- hầm gửi xe tại tứ giác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010 (xem Thuyết minh số 31).
- ▶ Trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 6%/năm được thanh toán hai lần một năm và có các điều khoản sau:
 - *Quyền chuyển đổi của trái chủ:* các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu nêu trên thành cổ phiếu của Vincom vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc (tại địa điểm mà Trái phiếu được lưu ký để thực hiện chuyển đổi) của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014;
 - *Thay đổi giá chuyển đổi:* giá chuyển đổi ban đầu của trái phiếu là 113.400 VNĐ/1 cổ phiếu, với tỷ giá chuyển đổi cố định là 18.775 VNĐ/1 đô la Mỹ. Nếu giá giao dịch bình quân gia quyền (dựa trên số lượng cổ phiếu giao dịch) của một cổ phiếu của Vincom (là một cổ phiếu có toàn quyền nhận cổ tức) trong vòng 10 ngày giao dịch liên tục kết thúc vào Ngày xác định lại giá chuyển đổi nhỏ hơn giá chuyển đổi có hiệu lực vào ngày xác định lại giá chuyển đổi thì giá chuyển đổi sẽ điều chỉnh bằng với giá giao dịch bình quân gia quyền đó. Việc thay đổi giá chuyển đổi sẽ được giới hạn ở mức tối thiểu bằng 80% giá chuyển đổi đầu tiên. Ngày xác định giá chuyển đổi là ngày 15 tháng 6 và ngày 15 tháng 12 hàng năm, với Ngày xác định giá chuyển đổi cuối cùng là ngày 4 tháng 12 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

- *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2011, Công ty có quyền thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi nếu giá giao dịch của một cổ phiếu của Vincom (được chuyển đổi thành đô la Mỹ theo tỷ giá áp dụng vào thời điểm đó) vào cuối mỗi ngày trong vòng 20 ngày giao dịch liên tục, trong đó ngày giao dịch cuối cùng không quá 30 ngày trước ngày thông báo thu hồi trái phiếu, ít nhất là bằng 130% mệnh giá của một trái phiếu có mệnh giá bằng 100.000 đô la Mỹ được chuyển đổi theo Tỷ lệ chuyển đổi có hiệu lực trong các ngày giao dịch nêu trên.
- *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* vào bất kỳ thời điểm nào, Công ty có quyền thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi nếu trước ngày công bố thông báo thu hồi, ít nhất 90% mệnh giá trái phiếu được phát hành lần đầu đã được chuyển đổi, đã được thu hồi, đã được mua, hoặc đã bị hủy.
- *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* trong trường hợp có những thay đổi về thuế tại Việt Nam, Công ty có thể, phụ thuộc vào việc đáp ứng một số điều kiện khác, thông báo thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi.
- *Quyền thu hồi của trái chủ:* vào ngày 15 tháng 12 năm 2011, mỗi trái chủ có quyền yêu cầu Công ty thu hồi toàn bộ, hoặc một phần, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi.

Trái phiếu chuyển đổi này đang được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Singapore.

Trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010, các trái chủ đã chuyển đổi một phần trái phiếu với tổng số tiền là 2.100.000 đô la Mỹ thành cổ phần phổ thông của Công ty. Việc chuyển đổi này làm tăng vốn chủ sở hữu của Công ty thêm 39.427.500.000 đồng Việt Nam, trong đó tăng vốn cổ phần là 6.571.240.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 657.124 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và tăng thặng dư vốn cổ phần là 32.856.260.000 đồng Việt Nam.

Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ VNĐ	Kỳ hạn	Ngày đến hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	1.080.198.568.564	120 tháng từ ngày bắt đầu vay	23/01/2019	Lãi suất tham khảo + 4%, và không lớn hơn 150% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản khác, quyền sử dụng tài sản và các quyền theo các hợp đồng liên quan đến Dự án này.
	<u>1.080.198.568.564</u>				

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn điều lệ đã góp VNĐ</i>	<i>Thặng dư vốn VNĐ</i>	<i>Cổ phiếu quỹ VNĐ</i>	<i>Chênh lệch tỷ giá hối đoái VNĐ</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế VNĐ</i>	<i>Tổng cộng VNĐ</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009:						
Số dư đầu kỳ	1.199.831.560.000	773.354.590.000	(869.327.434.323)	-	391.883.000.511	1.495.741.716.188
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(10.695.069.390)	-	-	(10.695.069.390)
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	45.469.112.312	45.469.112.312
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(54.595.630.500)	(54.595.630.500)
Số dư cuối kỳ	1.199.831.560.000	773.354.590.000	(880.022.503.713)	-	382.756.482.323	1.475.920.128.610
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010:						
Số dư đầu kỳ	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(880.022.503.713)	-	1.184.655.286.099	3.074.259.752.386
- Tăng trong kỳ	1.609.194.220.000	126.872.411.287	-	-	-	1.736.066.631.287
- Cổ phiếu quỹ	-	-	880.022.503.713	-	-	880.022.503.713
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	(44.036.039.332)	-	(44.036.039.332)
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	119.462.536.702	119.462.536.702
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(1.199.747.240.000)	(1.199.747.240.000)
Số dư cuối kỳ	3.605.466.600.000	900.227.001.287	-	(44.036.039.332)	104.370.582.801	4.566.028.144.756

Trong tháng 5 và tháng 6 năm 2010, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành là 160.262.298 cổ phiếu, trong đó:

- ▶ 119.974.724 cổ phiếu được phát hành qua hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 601 cổ phiếu cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, và
- ▶ 40.287.574 cổ phiếu mới được phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 202 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện tại, với mức giá phát hành là 10.000 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Việc phát hành này đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt theo Nghị quyết số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom JSC ngày 12 tháng 3 năm 2010 và cũng đã được Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Công văn số 549/UBCK-GCN ngày 16 tháng 4 năm 2010.

Ngoài ra, trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010, các trái chủ đã chuyển đổi một phần trái phiếu chuyển đổi với tổng số tiền là 2.100.000 đô la Mỹ thành cổ phần phổ thông của Công ty, với số lượng cổ phần được phát hành thêm là 657.124 cổ phiếu (theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu). Việc chuyển đổi này làm tăng vốn chủ sở hữu của Công ty thêm 39.427.500.000 đồng Việt Nam, trong đó tăng vốn cổ phần là 6.571.240.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 657.124 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và tăng thặng dư vốn cổ phần là 32.856.260.000 đồng Việt Nam.

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	360.546.660	199.627.238
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	360.546.660	199.627.238
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	360.546.660	199.627.238
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	360.546.660	179.725.153
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	360.546.660	179.725.153
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

21.3 Cổ phiếu quỹ

Dùng cổ phiếu quỹ để góp vốn vào công ty con

Trong kỳ, Công ty đã sử dụng 4.520.000 cổ phiếu quỹ để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, theo giá tái phát hành để góp vốn là 92.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu, và dùng 6.271.895 cổ phiếu quỹ để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An, một công ty con khác, theo giá tái phát hành để góp vốn là 89.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Việc dùng cổ phiếu quỹ để góp vốn này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông qua theo Công văn số 82/UBCK-PTTT ngày 7 tháng 1 năm 2010 và Công văn số 939/UBCK-PTTT ngày 5 tháng 4 năm 2010.

Việc dùng cổ phiếu quỹ để góp vốn vào công ty con này đã làm giảm tài khoản cổ phiếu quỹ của Công ty về bằng 0 và tăng tài khoản thặng dư vốn với số tiền là 94.016.151.287 đồng Việt Nam.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An, một công ty con, đang nắm giữ 11.308.227 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom với giá trị ghi sổ là 570.876.885.000 đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng đang nắm giữ 11.593.290 cổ phiếu Vincom với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 là 604.548.600.000 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.3 Cổ phiếu quỹ (tiếp theo)

Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom do công ty liên kết nắm

Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vinpearl Hội An, một công ty liên kết, đang nắm giữ 4.316.910 cổ phiếu Vincom với giá trị ghi sổ là 206.543.426.635 đồng Việt Nam tại ngày 30 tháng 6 năm 2010.

Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt, một công ty liên kết, đang nắm giữ 2.280.100 cổ phiếu Vincom với giá trị ghi sổ là 112.789.150.000 đồng Việt Nam tại ngày 30 tháng 6 năm 2010.

Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn, một công ty liên kết, đang nắm giữ 12.981.942 cổ phiếu Vincom với giá trị ghi sổ là 310.405.080.000 đồng Việt Nam tại ngày 30 tháng 6 năm 2010.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Tổng hợp Hà Nội ("IGS"), một công ty nhận vốn đầu tư từ Công ty, cũng đang nắm giữ 4.832.094 cổ phiếu Vincom với giá trị ghi sổ là 187.420.083.828 đồng Việt Nam tại ngày 30 tháng 6 năm 2010.

22. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

22.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 VND</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 VND</i>
Tổng doanh thu	224.918.904.324	128.271.775.134
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	<i>224.918.904.324</i>	<i>128.271.775.134</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	224.918.904.324	128.271.775.134
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	<i>224.918.904.324</i>	<i>128.271.775.134</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009</i>
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi	59.579.972.525	773.004.891
Lãi từ các khoản cho vay các bên liên quan	85.873.565.854	66.832.951.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	36.900.958.612	5.962.796
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	693.757.197	-
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	60.305.816.000	780.475.068
Hoàn nhập dự phòng không sử dụng	-	4.726.728.000
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần	-	35.516.000.000
Thu nhập tài chính khác	3.687.527	217.491.342
	243.357.757.715	108.852.613.097

Thu nhập từ hoạt động đầu tư chủ yếu bao gồm lãi cổ tức đợt hai với số tiền là 59.528.000.000 đồng Việt Nam nhận được từ công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV.

23. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	54.116.962.388	28.768.232.625
Giá vốn khác	-	-
	54.116.962.388	28.768.232.625

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay	185.655.021.760	102.798.899.093
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	16.114.335.711	87.172.684
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	270.392.976
Dự phòng giảm giá chứng khoán	2.770.979.464	8.535.308.763
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ	17.735.650.779	4.530.368.249
Chi phí tài chính khác	-	44.363.952
	222.275.987.714	116.266.505.717

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i> VNĐ	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009</i> VNĐ
Thu nhập khác	68.738.056.932	954.315.489
Phạt vi phạm hợp đồng	902.947.704	217.299.161
Doanh thu từ thanh lý tài sản	66.016.515.959	40.997.836
Thu nhập khác	1.818.593.269	696.018.492
Chi phí khác	65.048.831.139	409.410.253
Chi phí thanh lý tài sản	64.023.134.004	44.637.161
Nộp phạt vi phạm hợp đồng	120.615.625	-
Chi phí khác	905.081.510	364.773.092
	<u>3.689.225.793</u>	<u>544.905.236</u>

Doanh thu và chi phí thanh lý tài sản chủ yếu phát sinh từ giao dịch bán lô đất tại thành phố Nha Trang cho Công ty Cổ phần Vinpearl.

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

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i> VNĐ	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009</i> VNĐ
Chi phí nhân công	28.025.869.818	15.192.169.102
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.890.593.930	8.394.554.899
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132.538.842.395	154.361.725.828
Chi phí khác	163.528.467.332	993.445.941
	<u>339.983.773.475</u>	<u>178.941.895.770</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế 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.

27.1 Chi phí thuế thu nhập trong kỳ

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i> VNĐ	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009</i> VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	21.339.148.841	13.258.285.385
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa kỳ trước	(8.819.571.186)	-
	<u>12.519.577.655</u>	<u>13.258.285.385</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế thu nhập trong kỳ (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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 VNĐ</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	131.982.114.357	58.727.397.697
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán	(46.625.518.979)	7.567.586.721
Chi phí từ thiện	6.480.000.000	3.602.190.000
Các chi phí không được khấu trừ khác	7.200.297.021	4.475.478.813
Thu nhập từ cổ tức	(60.305.816.000)	(780.475.068)
Khác	-	270.392.976
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	85.356.595.378	66.294.984.418
Lỗ kỳ trước chuyển sang	-	(1.747.379.405)
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này	85.356.595.378	64.547.605.013
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh	56.935.179.838	23.028.926.960
<i>Thu nhập chịu thuế suất 12.5%</i>	-	23.028.926.960
<i>Thu nhập chịu thuế suất 25%</i>	56.935.179.838	-
Thu nhập chịu thuế ước tính từ các hoạt động khác	28.421.415.540	41.518.678.053
<i>Thu nhập chịu thuế suất 25%</i>	28.421.415.540	41.518.678.053
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ này	21.339.148.841	13.258.285.385
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	15.792.100.416	5.812.457.752
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa kỳ trước	(8.819.571.187)	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(21.524.802.687)	(11.222.181.665)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	6.786.875.383	7.848.561.472

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông chính và là thành viên Hội đồng Quản trị	Vay	(330.000.000.000)
		Trả nợ vay	330.000.000.000
		Thực hiện quyền mua cổ phiếu	(171.674.300.000)
		Lãi vay phải trả	(2.839.375.000)
		Trả lãi vay	2.839.375.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	Nhượng bán bất động sản	67.819.954.884
		Thanh toán tiền nhượng bán bất động sản	(67.821.310.951)
		Mua cáp điện	(604.791.946)
		Thanh toán tiền mua cáp điện	604.791.946
Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Lãi vay được hưởng	14.989.513.900
		Trả gốc vay	(29.200.000.000)
		Cho vay	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Vincharm	Công ty liên kết	Cho vay	200.000.000.000
		Trả gốc vay	(200.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng	3.941.944.400
		Thu hồi lãi vay	(3.941.944.400)
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam	Công ty liên kết	Chi phí chi hộ	106.227.338
		Trả chi phí chi hộ	(106.227.338)
		Góp vốn vào dự án Nguyễn Công Trứ	25.230.484.409
Công ty Cổ phần PCM	Công ty liên kết	Chi phí chi hộ	437.130.414
		Trả chi phí chi hộ	(39.411.760)
		Phí tư vấn	(5.006.249.933)
		Thanh toán chi phí tư vấn	5.917.132.932
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại Thương	Công ty liên kết	Mua bê tông	500.276.441
		Trả tiền mua bê tông	(111.516.441)
Phạm Thy Thơ	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Thiên An	Chuyển nhượng cổ phần của Thiên An	(4.800.000.000)
		Trả tiền chuyển nhượng cổ phần của Thiên An	4.800.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Trả tiền thanh toán hộ	(816.623.663)
		Chi phí chi hộ	35.209.135
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt	Công ty liên kết	Góp vốn	30.000.000.000
		Trả gốc vay	(8.469.902.000)
Phạm Khắc Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty VSC	Đặt cọc mua căn hộ	(189.600.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên Kết Đại toàn Cầu	Công ty liên kết	Trả gốc đi vay	427.573.076

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Trong kỳ, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 11%/năm đến 15%/năm. Các khoản vay này đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt trong năm.

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VNĐ</i>
Phải thu			
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	Lãi vay Chi phí trả hộ	27.727.193.054 19.495.670
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Lãi vay	61.430.236.300
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay Chi phí tư vấn thiết kế dự án Vincom chi hộ	28.125.728.300 6.485.651.224
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí Vincom trả hộ	35.209.135
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết	Chi phí Vincom trả hộ	3.372.500
Công ty Cổ phần PCM	Công ty liên kết	Chi phí Vincom trả hộ Tạm ứng cho dự án hồ Thạch Bàn	201.450.534 4.350.256.983
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	Phải thu cổ tức	584.305.221.064
			712.683.814.764
Phải trả			
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty con	Lãi vay	143.631.806
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	Công ty con	Chi phí trả hộ Vincom	759.984.713
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	Công ty liên kết	Khoản vay không lãi suất	68.219.160.224
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Công ty con	Trả thừa lãi vay cho Vincom	1.076.249.900
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	Chi phí trả hộ Vincom	88.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty con	Lãi vay	4.470.731.417
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	Mua bê tông	388.760.000
			75.146.518.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>	<i>Lãi cho vay</i>
		<i>VNĐ</i>	<i>%/năm</i>	<i>trả nợ vay</i>		<i>phải thu</i>
						<i>VNĐ</i>

Các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn (*Thuyết minh 13.1*)

Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	212.800.000.000	11,5%-15%	1/3/2010	21 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của bà Phạm Thu Hương	61.430.236.300
212.800.000.000						61.430.236.300

Các khoản cho cổ đông vay dài hạn (*Thuyết minh 13.2.3*)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	775.460.000.000	11%	16/12/2011	Không có	28.125.728.300
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	623.700.000.000	11%	16/12/2011	Không có	27.727.193.054
1.399.160.000.000						55.852.921.354

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
Lương và thưởng	900.651.406	1.579.341.861
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	900.651.406	1.579.341.861

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 VNĐ</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 VNĐ</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	119.462.536.702	45.469.112.312
Lãi trái phiếu chuyển đổi	2.990.220.000	-
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>122.452.756.702</u>	<u>45.469.112.312</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	343.178.627	109.216.882
Ảnh hưởng suy giảm		
<i>Quyền mua cổ phiếu</i>	-	82.316.780
<i>Cổ phiếu thưởng</i>	-	119.974.724
<i>Trái phiếu chuyển đổi</i>	<u>30.634.542</u>	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>373.813.169</u>	<u>311.508.386</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. ẢNH HƯỞNG CỦA THÔNG TƯ 201 ĐẾN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.17, từ năm 2009, Công ty đã áp dụng hướng dẫn về nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo Thông tư 201, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong VAS 10. Ảnh hưởng như sau:

	VAS 10 VND	Thông tư 201 VND	Chênh lệch VND
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	(44.036.039.332)	44.036.039.332
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	60.334.543.468	104.370.582.801	(44.036.039.332)
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			
Lãi chênh lệch tỷ giá	693.757.197	693.757.197	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(44.036.039.332)	-	(44.036.039.332)
Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ	(43.342.282.135)	693.757.197	(44.036.039.332)
Lãi trên cổ phiếu			
- Lãi cơ bản	220	348	(128)
- Lãi suy giảm	210	328	(118)

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp	Phần vốn cam kết còn phải góp
		Số tiền	%		
	VND	VND		Số tiền	Số tiền
1 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên An	1.200.000.000.000	588.000.000.000	49	562.998.655.000	25.001.345.000
2 Công ty TNHH Bất động sản Viettronics	300.000.000.000	192.000.000.000	64	12.950.000.000	179.050.000.000
		780.000.000.000		575.948.655.000	204.051.345.000

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

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 30 tháng 6 năm 2010 ước tính là 167 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến triển khai Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh và tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 ước tính là 962 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng (tiếp theo)

Tại ngày 10 tháng 5 năm 2010, Công ty và Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Viettinbank") ký thỏa thuận về việc chỉ định ViettinBank là bên bảo lãnh phát hành cho khoản trái phiếu 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - văn phòng- hầm gửi xe tại tứ giác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Nếu Công ty không đáp ứng được yêu cầu trên thì Vincom phải chịu một khoản phạt bằng (=) số lượng trái phiếu thực tế phát hành nhân (x) 50% lãi suất của trái phiếu ở kỳ hiện tại và nhân (x) với số ngày quá hạn. Số ngày quá hạn được tính từ ngày phát hành đến lúc hoàn tất các thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho Đại lý quản lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và đại lý bảo lãnh phát hành.

Các cam kết khác

Các cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 5 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay không chịu lãi là 660 tỷ đồng Việt Nam trong vòng 5 năm đầu kể từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Sài Đồng") và Hanel sẽ sử dụng khoản vay này để góp vốn điều lệ cho công ty này. Đây là một công ty mới được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng đồng ý tài trợ Hanel bằng một khoản vay 200 tỷ đồng Việt Nam với thời hạn 9 tháng với mức lãi suất cố định là 6%/năm. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty đã cho Hanel vay không chịu lãi suất 150 tỷ đồng Việt Nam.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 9 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Viettronics Đống Đa ("VDD"), Công ty cam kết sẽ chi trả 30 tỷ đồng Việt Nam cho VDD tiền đền bù giải phóng mặt bằng. Công ty cũng cam kết tạm ứng cho VDD 108 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng làm vốn góp vào Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, một công ty mới thành lập để đảm nhận dự án phát triển bất động sản tại số 54, đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Tổng số tiền 138 tỷ đồng Việt Nam này sau đó sẽ được Công ty TNHH Bất động sản Viettronics trả lại cho Công ty.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 5 năm 2010 giữa ba (3) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội ("HASO") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco"), Vincom cam kết hỗ trợ HASO khoản tiền là 119,3 tỷ đồng với điều kiện tổng diện tích bàn giao không nhỏ hơn 30.000 m². Trong đó 55,29 tỷ đồng tiền hỗ trợ đền bù được Xavinco chi trả và được tính vào chi phí dự án và 64,03 tỷ đồng được coi là chi phí cơ hội mà Vincom và Vinaenco phải chi trả cho HASO để được quyền tham gia dự án.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam ("Vinataba"), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long ("Vinataba Thăng Long"), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước ("Căn Nhà Mơ Ước"), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình ("An Bình"), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, số tiền đặt cọc này đã được chi trả là 17,5 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 13.2.3). Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long"), một công ty mới được thành lập để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết hỗ trợ khách hàng

Theo hợp đồng cho vay ký ngày 8 tháng 2 năm 2010, Công ty đồng ý cho Công ty TNHH một thành viên Thái Kiều, một khách hàng của Công ty, vay 9.000.000 đô la Mỹ với mục đích hỗ trợ kinh doanh. Khoản cho vay sẽ được chuyển tới Công ty Thái Kiều bằng tiền đồng Việt Nam dựa trên tỷ giá mua vào của Ngân hàng BIDV tại ngày bên cho vay chuyển tiền. Kỳ hạn của khoản cho vay là 42 tháng kể từ giải ngân đầu tiên là ngày 9 tháng 2 năm 2010. Lãi suất cho vay là 15%/năm và được điều chỉnh dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng BIDV. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2010, số tiền mà Công ty cam kết cho Thái Kiều vay là khoảng 40 tỷ đồng Việt Nam (tương đương 2,140,779 đô la Mỹ). Khoản vay này được đảm bảo bởi 30% vốn điều lệ của ông Thái Phi Điệp trong Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế theo Hợp đồng cầm cố số 2010/HĐCC ngày 8 tháng 2 năm 2010 và Phụ lục Hợp đồng ngày 12 tháng 5 năm 2010 và Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số 01/2008 và 01-2/2008 và 100% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế trong Công ty TNHH Thái Kiều theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số 01/GCN.

Theo hợp đồng cho vay ký ngày ngày 18 tháng 12 năm 2009 với Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu, một khách hàng của Công ty, Công ty đồng ý cho Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu vay 3.500.000 đô la Mỹ với mục đích hỗ trợ kinh doanh. Khoản cho vay này sẽ được chuyển tới Công ty Toàn Cầu bằng đồng Việt Nam theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng BIDV tại ngày chuyển tiền. Kỳ hạn của khoản cho vay này là 50 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 22 tháng 12 năm 2009. Lãi suất cho vay là 15% năm và sẽ được thay đổi dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng BIDV. Tại 30 tháng 6 năm 2010, số tiền mà Công ty cam kết cho Kết nối Toàn Cầu vay là khoảng 2 tỷ đồng Việt Nam (tương đương 110.375 đô la Mỹ). Tài sản thế chấp tối thiểu bằng 49% vốn điều lệ của Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu, tương đương với số vốn góp là 13.688.036.077 đồng Việt Nam. Theo cam kết ba bên ký ngày 20 tháng 12 năm 2009, tài sản đảm bảo này được bảo lãnh bởi bà Trần Thị Hoài Anh.

Theo hợp đồng cho vay ký ngày ngày 12 tháng 2 năm 2010 với Công ty Cổ phần Mai Sơn, một khách hàng của Công ty. Công ty đồng ý cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay 3.750.000 đô la Mỹ với mục đích hỗ trợ kinh doanh, trong đó 2.000.000 đô la Mỹ hỗ trợ mua hàng hóa và 1.750.000 đô la Mỹ hỗ trợ thi công nội thất. Khoản cho vay này sẽ được chuyển tới Công ty Mai Sơn bằng đồng Việt Nam theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng BIDV tại ngày chuyển tiền. Kỳ hạn của khoản cho vay hỗ trợ mua hàng hóa và thi công nội thất lần lượt là 36 tháng và 50 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 26 tháng 3 năm 2010. Lãi suất cho vay là 12,5%/năm và được điều chỉnh để đảm bảo rằng lãi suất không thấp hơn lãi suất trần cho vay của Ngân hàng Thương mại Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank") (tên trước đây là "Ngân hàng Thương mại Cổ phần Các doanh nghiệp Ngoài quốc doanh"). Tại 30 tháng 6 năm 2010, số tiền mà Công ty cam kết cho Mai Sơn vay là khoảng 24,5 tỷ đồng Việt Nam (tương đương với 1,32 triệu đô la Mỹ). Khoản vay này được đảm bảo bởi 2 triệu cổ phần của ông Trịnh Xuân Vỹ và bà Phạm Thị Mai Sơn trong công ty Cổ phần Mai Sơn theo hợp đồng cầm cố số 01CC/MS-HĐ ký ngày 11 tháng 12 năm 2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

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

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("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 2012:

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

32. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

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

Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi bằng đồng đô la Mỹ được Công ty phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, các trái chủ có quyền chuyển đổi các trái phiếu này thành cổ phiếu của Công ty vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc (tại địa điểm mà Trái phiếu được lưu ký để thực hiện chuyển đổi) của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014.

Trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 7 năm 2010 đến ngày 15 tháng 8 năm 2010, các trái chủ đã chuyển đổi trái phiếu với mệnh giá 22.500.000 đô la Mỹ thành cổ phiếu của Công ty. Theo đó, 22.500.000 đô la Mỹ trái phiếu chuyển đổi này có giá trị tương đương là 422.437.500.000 đồng Việt Nam, được chuyển đổi thành 7.040.620 cổ phiếu theo giá phát hành là 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Việc chuyển đổi này làm tăng vốn chủ sở hữu của Công ty thêm 422.437.500.000 đồng Việt Nam, trong đó tăng vốn cổ phần là 70.406.200.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 7.040.620 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và tăng thặng dư vốn cổ phần là 352.031.300.000 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

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



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 8 năm 2010

