



Công ty Cổ phần Vincom

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

ngày 30 tháng 6 năm 2011

Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 4
Báo cáo của Ban Giám đốc	5
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	6
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 73

Công ty Cổ phần Vincom

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. 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 37, được cấp ngày 10 tháng 6 năm 2011.

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, 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 số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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 văn phòng cho thuê và các căn hộ cao cấp để bán. Công ty PFV có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, 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, tự doanh 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 L2, tòa nhà Vincom Center B thành phố Hồ Chí Minh, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Chứng khoán Vincom trong tháng 3 năm 2011.

Công ty Cổ phần Vincom

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (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 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, Việt Nam.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được 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 2011, 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 0103038194 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đầu tư sửa đổi lần thứ 2 số 0103970225 ngày 8 tháng 7 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 3.200 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, Việt Nam.

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 2011, Công ty nắm 51,98% 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 ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Sài Đồng 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 2011, Công ty nắm 61% 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 hai thành viên 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. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Bất động sản Viettronics 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 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này. Sau đó, vào ngày 8 tháng 6 năm 2011, Công ty mua thêm 20% quyền biểu quyết của Công ty Bất động sản Viettronics và tăng quyền biểu quyết của Công ty trong công ty con này lên 84%.

Công ty Cổ phần Vincom

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

Công ty 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 lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản, xây dựng các tòa nhà, sân bay, cảng biển, đường cao tốc, dịch vụ giải trí và các hoạt động khác như đã nêu trên giấy phép kinh doanh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty nắm 51,95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Công ty Xavinco là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 đăng ký là 60 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Xavinco là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 57% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng 56% cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco và giảm quyền biểu quyết của Tập đoàn trong công ty này xuống 1%.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Hồ Tây (Công ty "Hồ Tây")

Công ty Hồ Tây là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010, với mức vốn điều lệ đăng ký là 50 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 69B, phố Thụy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Hồ Tây là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình, đường sắt, đường bộ, các dự án công cộng và cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 2 năm 2011
Ông Roy Chung Yee Ling	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 2 năm 2011

Công ty Cổ phần Vincom

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thế Anh
Ông Đinh Ngọc Lân
Bà Phạm Thy Thơ
Bà Nguyễn Thị Vân Trinh

Trưởng Ban kiểm soát
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Bổ nhiệm ngày 26 tháng 2 năm 2011

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong kỳ vào vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Hương Nội
Ông Phạm Văn Khương
Bà Nguyễn Diệu Linh
Bà Hoàng Bạch Dương

Tổng Giám Đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Mai Hương Nội.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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


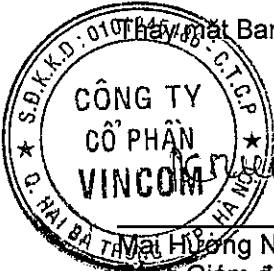
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc: 


Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2011

Số tham chiếu: 60729565/14929673

BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vincom

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày từ trang 7 đến trang 73 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính hợp nhất 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 Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. 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 về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân viên của Tập đoàn và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét 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 thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Xung Vietnam Ltd.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1067/KTV



Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		16.230.546.661.392	13.326.421.549.479
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	191.691.290.275	1.515.008.976.492
111	1. Tiền		58.476.826.275	821.683.976.492
112	2. Các khoản tương đương tiền		133.214.464.000	693.325.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7	4.910.910.548.231	3.818.932.304.721
121	1. Đầu tư ngắn hạn		4.923.834.260.231	3.829.174.790.221
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(12.923.712.000)	(10.242.485.500)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.047.722.954.816	5.663.564.994.753
131	1. Phải thu khách hàng	6	1.003.736.014.130	2.605.627.558.066
132	2. Trả trước cho người bán		1.854.801.479.274	1.638.208.034.996
133	3. Phải thu từ các bên liên quan	36	718.713.836.284	1.057.520.388.255
135	4. Các khoản phải thu khác	8	1.470.500.023.128	375.163.105.605
139	5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi		(28.398.000)	(12.954.092.169)
140	IV. Hàng tồn kho	9	5.967.727.137.298	2.264.169.759.164
141	1. Hàng tồn kho		5.992.545.559.105	2.264.169.759.164
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(24.818.421.807)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		112.494.730.772	64.745.514.349
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	37.411.985.892	19.623.595.664
152	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		67.486.696.552	42.648.048.678
159	3. Tài sản ngắn hạn khác	11	7.596.048.328	2.473.870.007

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.092.568.659.364	12.820.427.697.940
220	I. Tài sản cố định		4.477.955.658.770	4.714.385.852.467
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	77.935.923.271	163.686.218.038
222	Nguyên giá		99.502.348.737	192.230.352.378
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(21.566.425.466)	(28.544.134.340)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	170.051.433.227	179.542.613.642
228	Nguyên giá		191.061.842.707	196.744.083.572
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(21.010.409.480)	(17.201.469.930)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.229.968.302.272	4.371.157.020.787
240	II. Bất động sản đầu tư	15	3.620.452.346.732	3.646.743.623.933
241	1. Nguyên giá		3.788.774.225.739	3.763.420.137.800
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(168.321.879.007)	(116.676.513.867)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	3.974.674.960.672	3.855.099.377.861
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	17.1	3.351.544.036.906	3.295.920.940.246
258	2. Đầu tư dài hạn khác	17.2	623.130.923.766	560.540.964.826
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác		-	(1.362.527.211)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		540.943.697.087	361.322.428.998
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	524.048.322.837	345.089.220.601
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.2	6.378.109.249	14.586.915.040
268	3. Tài sản dài hạn khác		10.517.265.001	1.646.293.357
269	V. Lợi thế thương mại	19	478.541.996.103	242.876.414.681
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		29.323.115.320.756	26.146.849.247.419

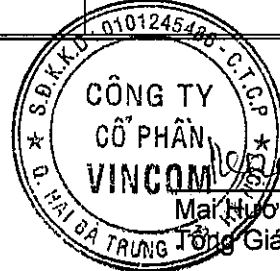
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		20.153.193.951.932	16.593.209.101.230
310	I. Nợ ngắn hạn		11.377.171.983.169	5.250.152.133.873
311	1. Vay ngắn hạn	20	380.871.663.107	294.320.590.034
312	2. Phải trả người bán		67.067.950.862	112.761.461.723
313	3. Người mua trả tiền trước	21	4.656.493.867.019	928.881.875.811
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	220.513.570.538	1.006.650.631.435
315	5. Phải trả người lao động		12.704.960.455	12.547.094.121
316	6. Chi phí phải trả	23	430.751.733.395	534.532.161.924
317	7. Phải trả các bên liên quan	36	248.830.030.051	13.036.801.679
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	5.359.938.207.742	2.347.421.517.146
330	II. Nợ dài hạn		8.776.021.968.763	11.343.056.967.357
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	236.413.924.773	132.880.063.891
334	2. Vay dài hạn	26	8.518.731.540.719	11.190.346.230.241
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.2	18.596.900.945	17.618.148.945
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		2.279.602.326	2.212.524.280
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.029.303.457.326	6.842.651.283.995
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	6.029.303.457.326	6.842.651.283.995
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	27.1	3.911.498.930.000	3.726.252.370.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	2.395.153.738.480	1.522.259.442.223
414	3. Cổ phiếu quỹ	27.3	(720.199.415.988)	(720.199.415.988)
417	4. Vốn bổ sung từ lợi nhuận	27.1	-	1.762.837.618
418	5. Quỹ khác	27.1	7.845.114.930	2.762.837.618
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	435.005.089.904	2.309.813.212.524
439	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	3.140.617.911.498	2.710.988.862.194
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		29.323.115.320.756	26.146.849.247.419

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	419.702	183.147
Ngoại tệ các loại (Euro)	4.863	4.861



Ngày 26 tháng 8 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	860.047.346.360	287.632.782.214
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	860.047.346.360	287.632.782.214
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(305.577.510.571)	(82.998.131.694)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		554.469.835.789	204.634.650.520
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	586.800.666.239	482.485.061.295
22	7. Chi phí tài chính	32	(432.355.155.256)	(455.095.060.537)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(384.923.121.959)	(282.749.086.246)
24	8. Chi phí bán hàng		(51.870.556.742)	(8.851.159.734)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(92.997.547.877)	(80.054.523.723)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		564.047.242.153	143.118.967.821
31	11. Thu nhập khác	33	76.361.022.706	69.685.135.180
32	12. Chi phí khác	33	(103.778.708.340)	(65.048.831.912)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(27.417.685.634)	4.636.303.268
45	14. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	30	74.688.050.227	(18.486.605.814)
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		611.317.606.746	129.268.665.275
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(140.509.333.813)	(16.951.449.481)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.2	(9.187.557.791)	(23.145.374.496)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		461.620.715.142	89.171.841.298
	Trong đó:			
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	28	112.270.671.185	(16.498.199.469)
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	27.1	349.350.043.957	105.670.040.767

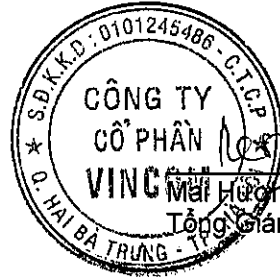
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

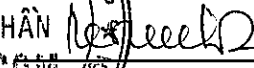
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (trình bày lại)
80	19. Lãi trên cổ phiếu	37		
	- Lãi cơ bản		951	313
	- Lãi suy giảm		951	294



Nguyễn Thị Thu Hiền
 Kế toán trưởng




 Mai Hương Nội
 Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		611.317.606.746	129.268.665.275
02	Khấu hao và khấu trừ	12,13,15	64.006.229.717	26.367.400.940
03	Thay đổi dự phòng trích lập		26.137.121.096	(123.134.151.409)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	29.2, 32	14.573.890.147	43.342.282.135
05	Lỗi/(lãi) từ thanh lý tài sản cố định (Lãi)/lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	29.2, 32	(204.781.365.647)	43.187.913.129
	Phần (lãi)/lỗ từ công ty liên kết	30	(74.688.050.227)	18.486.605.814
	Thu nhập lãi vay và cổ tức	29.2	(369.299.233.272)	(269.207.150.194)
06	Chi phí lãi vay	32	384.923.121.959	282.704.163.302
	Phân bổ lợi thế thương mại	19	13.552.730.052	5.158.461.972
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		470.487.367.430	154.180.809.009
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		505.564.237.840	(670.049.782.663)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(2.449.717.876.609)	13.789.668.767
11	Tăng các khoản phải trả		4.774.768.947.861	238.025.861.177
12	Tăng chi phí trả trước		(368.969.242.989)	(11.767.052.648)
13	Tiền lãi vay đã trả		(721.053.641.909)	(579.827.065.006)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.1	(755.478.455.227)	(34.122.257.569)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(38.831.797.841)	(21.350.196.131)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		1.416.769.538.556	(911.120.015.064)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.228.690.781.041)	(2.348.342.862.301)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		57.287.524.791	66.016.515.959
23	Tiền cho vay các bên có liên quan và các bên khác		(52.000.000.000)	(670.627.846.772)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan và các bên khác		506.009.943.518	739.215.150.810
25	Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(316.342.800.000)	(157.384.415.397)
25	Tiền chi mua thêm cổ phần của các công ty con		(215.000.000.000)	-
25	Tiền chi để mua các công ty con, sau khi trừ tiền thu về		-	(304.750.154.589)
26	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ tiền nhượng bán		76.084.909.997	420.397.979.087
26	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		482.140.360.991	-
	Tiền gửi ngắn hạn		(903.825.000.000)	(600.000.000.000)
	Rút tiền gửi ngắn hạn		10.000.000.000	1.050.000.000.000
27	Lãi vay và cổ tức nhận được		174.841.568.200	290.803.615.247
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.409.494.273.544)	(1.514.672.017.956)

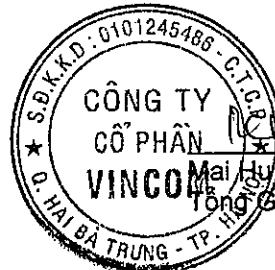
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (Trình bày lại)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông		-	377.217.354.500
33	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		161.057.652.842	346.028.823.556
34	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		525.120.000.000	1.998.322.529.982
	Trả nợ vay		(2.016.770.604.071)	(764.903.988.640)
40	Lưu chuyển tiền thuận (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(1.330.592.951.229)	1.956.664.719.398
50	Giảm tiền thuận trong kỳ		(1.323.317.686.217)	(469.127.313.622)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.515.008.976.492	1.426.939.327.932
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	191.691.290.275	957.812.014.310



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. 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 37, được cấp ngày 10 tháng 6 năm 2011.

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, 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 số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 là 938 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 596).

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 văn phòng cho thuê và các căn hộ cao cấp để bán. Công ty PFV có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, 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 L2, tòa nhà Vincom Center B thành phố Hồ Chí Minh, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010. Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Chứng khoán Vincom trong tháng 3 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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 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, Việt Nam.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được 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 2011, 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 0103038194 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đầu tư sửa đổi lần thứ 2 số 0103970225 ngày 8 tháng 7 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 3.200 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, Việt Nam.

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 2011, Công ty nắm 51,98% 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 ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Sài Đồng 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 2011, Công ty nắm 61% 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 hai thành viên 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. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Bất động sản Viettronics 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 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này. Sau đó, vào ngày 8 tháng 6 năm 2011, Công ty mua thêm 20% quyền biểu quyết của Công ty Bất động sản Viettronics, và tăng quyền biểu quyết của Công ty trong công ty con này lên 84%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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 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 lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản, xây dựng các tòa nhà, sân bay, cảng biển, đường cao tốc, dịch vụ giải trí và các hoạt động khác như đã nêu trên giấy phép kinh doanh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty nắm 51,95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Công ty Xavinco là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 đăng ký là 60 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Xavinco 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 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 57% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng 56% cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco và giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty này xuống 1%.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Hồ Tây (Công ty "Hồ Tây")

Công ty Hồ Tây là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010, với mức vốn điều lệ đăng ký là 50 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 69B, phố Thụy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Hồ Tây là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình, đường sắt, đường bộ, các dự án công cộng và cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty cũng đã đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 17.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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 Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

3.1.1 Thông tư số 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 số 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 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như được trình bày trong Thuyết minh số 40.

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Tập đoàn phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.2 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Tập đoàn đã chuyển sang áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") trong quá trình lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011. CMKTVN số 10 khác với Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá mà Công ty đã sử dụng trong kỳ trước để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá như sau:

<i>Nghị quyết</i>	<i>Xử lý kế toán theo CMKTVN số 10</i>	<i>Xử lý kế toán theo Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ là tài sản và nợ phải trả 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 hợp nhất 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 hợp nhất và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ nợ phải trả 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 hợp nhất 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 kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. - 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 hợp nhất. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Tập đoàn bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào năm (5) năm tiếp theo. 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 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 hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong 5 năm tiếp theo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.2 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái (tiếp theo)

Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010, Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 201. Do đó, cho mục đích trình bày dữ liệu tương ứng trên các báo cáo tài chính cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã áp dụng hồi tố các chính sách kế toán quy định tại CMKTVN số 10. Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán này đến báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 được trình bày ở Thuyết minh số 41.

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

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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.

Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá 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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi 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.

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 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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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 sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	4 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền thuê đất	20 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

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 Tập đoàn 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 thiết bị	9 - 10 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Tập đoàn nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư cũng bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Tập đoàn nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 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. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của 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 cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.10 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 hợp nhất 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 trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua. Cụ thể hơn, Tập đoàn sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua, đặc biệt là các dịch vụ phụ trợ do công ty con cung cấp (như bảo dưỡng, vệ sinh, an ninh, kế toán, dịch vụ khách sạn, v.v.). Mức độ quan trọng của các quy trình được đánh giá theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 5 về các dịch vụ phụ trợ gắn liền với bất động sản.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi Công ty mua lại lợi ích của các cổ đông thiểu số trong một công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được mua được trình bày là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Khi Công ty chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong một công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã bán được ghi nhận là một khoản lãi hoặc lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.13 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 12 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 hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (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 tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn nếu Tập đoàn áp dụng Thông tư 201 cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 là không đáng kể.

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.19 Các khoản ứng trước của khách hàng để mua nhà ở, căn hộ

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng vay vốn, cho mục đích mua căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 Tập đoàn với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất 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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, 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 bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 niên độ tài chính 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 thuận.

3.22 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.22 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Tài sản tài chính (tiếp theo)

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, trái phiếu chuyển đổi, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.23 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng. Trái phiếu chuyển đổi mà không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi được phân loại là nợ phải trả tài chính.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu không chuyển đổi tương tự. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ cho đến khi được hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán. Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Các chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi sau khi trừ thuế cũng được giảm trừ vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các kỳ sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ phân chia tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.23 Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2009, Công ty phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ với thời hạn 5 năm. Ban Giám đốc đã đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi tại thời điểm phát hành) và đã ghi nhận toàn bộ trái phiếu này là nợ phải trả tài chính.

4. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ

4.1 Các giao dịch mua cổ phần trong kỳ

Mua thêm cổ phần trong Công ty Sài Đồng, một công ty con

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 10% cổ phần trong Công ty Sài Đồng, một công ty con, và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 61%.

Giá phí phải trả bằng tiền là 212.000.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty Sài Đồng vào ngày mua là 524.177.165.094 đồng Việt Nam và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm là 52.417.716.509 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 159.582.283.491 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Bất động sản Viettronics, một công ty con

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Bất động sản Viettronics, một công ty con, và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 84%.

Giá phí phải trả bằng tiền là 150.000.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty Bất động sản Viettronics vào ngày mua là 164.054.675.808 đồng Việt Nam và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm là 60.105.935.162 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 89.894.064.838 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong kỳ

Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom

Trong giai đoạn từ ngày 2 tháng 3 năm 2011 đến ngày 30 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 75% cổ phần trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, công ty con. Số lãi 4.785.668.228 đồng Việt Nam được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ tại ngày chuyển nhượng.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Xavinco

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 56% cổ phần trong Công ty Xavinco, một công ty con, và giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 1%. Số lãi 159.323.449.321 đồng Việt Nam được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ tại ngày chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Tiền mặt	763.269.071	7.662.338.407
Tiền gửi ngân hàng	57.713.557.204	814.021.638.085
Các khoản tương đương tiền	133.214.464.000	693.325.000.000
	191.691.290.275	1.515.008.976.492

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tuần đến 3 tháng với lãi suất 14%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	925.472.173.385	2.378.732.365.218
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan khác	78.263.840.745	226.895.192.848
	1.003.736.014.130	2.605.627.558.066

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan	302.410.000.000	502.410.000.000
Các khoản cho vay khác	1.363.133.684.351	1.404.009.943.518
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	2.403.825.000.000	1.600.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	854.465.575.880	322.754.846.703
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	4.923.834.260.231	3.829.174.790.221
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(12.923.712.000)	(10.242.485.500)
	4.910.910.548.231	3.818.932.304.721

Chi tiết về các khoản cho vay các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 36.

Các khoản cho vay khác bao gồm các khoản cho vay được bảo đảm cho các cá nhân và tổ chức với tổng số tiền là 1.273 tỷ đồng Việt Nam với lãi suất từ 12.6%/năm đến 18%/năm. Các khoản cho vay khác cũng bao gồm khoản cho vay không được bảo đảm cho một tổ chức tài chính với số tiền là 90 tỷ đồng Việt Nam với lãi suất 17%/năm.

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng và tổ chức tài chính với lãi suất từ 14%/năm đến 15%/năm.

Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu bao gồm các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các công ty đã niêm yết. Khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn vào cổ phiếu là phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị thị trường của các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu này tại ngày 30 tháng 6 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần tại công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư khác	255.200.000.000	83.000.000.000
Lãi phải thu	356.274.863.243	278.312.742.765
Phải thu từ việc thanh lý tài sản cho Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	30.631.376.683	-
Các khoản phải thu khác	828.393.783.202	13.850.362.840
	<u>1.470.500.023.128</u>	<u>375.163.105.605</u>

Lãi phải thu chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các tổ chức tài chính và các khoản cho vay khác như được trình bày tại Thuyết minh số 7 và 17.2.

Các khoản phải thu khác chủ yếu bao gồm 827.291.430.676 đồng Việt Nam phải thu từ Công ty Cổ phần PCM ("PCM"). Đây là khoản tạm ứng cho PCM liên quan đến hoạt động xây dựng dự án Royal City, và được chuyển sang phải thu lại từ PCM vì hợp đồng ký kết với PCM đã chấm dứt vào tháng 4 năm 2011.

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Bất động sản để bán đã hoàn thành	160.515.905.024	209.754.922.968
Bất động sản để bán đang xây dựng	5.830.647.597.581	2.053.646.285.524
Các nguyên vật liệu xây dựng khác	202.802.807	72.954.047
Công cụ, dụng cụ	1.179.253.693	695.596.625
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(24.818.421.807)	-
	<u>5.967.727.137.298</u>	<u>2.264.169.759.164</u>

Bất động sản để bán đã hoàn thành bao gồm chi phí cho các căn hộ tại Vincom Center B thành phố Hồ Chí Minh đã được hoàn thành và sẵn sàng để bán trong năm 2010, chi phí của các căn hộ khác mua lại để bán, và chi phí quyền sử dụng đất tại dự án khu Du lịch Sinh thái An Viên (tại phường Vĩnh Nguyên và Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) được giữ để bán. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được của căn hộ mua để bán và giá gốc tại ngày 30 tháng 6 năm 2011.

Bất động sản để bán đang xây dựng bao gồm chi phí cho các căn hộ tại các dự án Royal City, Vincom Village và Times City đang trong thời gian xây dựng tại ngày 30 tháng 6 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Phí dịch vụ tư vấn cho việc niêm yết cổ phiếu tại Sàn Giao dịch Chứng khoán Singapore	24.222.954.433	8.457.198.555
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	13.189.031.459	11.166.397.109
	<u>37.411.985.892</u>	<u>19.623.595.664</u>

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Tạm ứng cho nhân viên	7.485.902.893	1.314.823.257
Phải thu khác	110.145.435	1.159.046.750
	<u>7.596.048.328</u>	<u>2.473.870.007</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Đơn vị tính: VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	85.676.322.606	55.069.330.881	16.256.854.650	33.541.389.057	1.686.455.184	192.230.352.378
Tăng trong kỳ	780.162.433	28.276.005.077	4.812.185.200	2.989.484.837	11.727.273	36.869.564.820
Trong đó:						
Mua mới	511.355.131	14.464.650.682	4.812.185.200	2.989.484.837	11.727.273	22.789.403.123
Xây dựng mới	-	1.921.288.812	-	-	-	1.921.288.812
Tặng khác	268.807.302	11.890.065.583	-	-	-	12.158.872.885
Giảm trong kỳ	77.316.764.173	41.054.772.973	2.394.046.806	7.314.233.449	1.517.751.060	129.597.568.461
Trong đó:						
Phân loại sang hàng tồn kho	77.316.764.173	-	-	-	-	77.316.764.173
Thanh lý, nhượng bán	-	32.786.522.642	-	2.857.500	-	32.789.380.142
Giảm khác	-	8.268.250.331	2.394.046.806	7.311.375.949	1.517.751.060	19.491.424.146
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	9.139.720.866	42.290.562.985	18.674.993.044	29.216.640.445	180.431.397	99.502.348.737
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	878.787.881	8.967.970.916	6.445.544.566	11.188.960.461	1.062.870.516	28.544.134.340
Tăng trong kỳ	649.836.284	2.505.776.053	1.117.894.314	2.223.949.404	19.634.401	6.517.090.456
Giảm trong kỳ	1.303.822.296	7.556.200.482	134.242.055	3.545.204.420	955.330.077	13.494.799.330
Trong đó:						
Phân loại sang hàng tồn kho	1.303.822.296	-	-	-	-	1.303.822.296
Thanh lý, nhượng bán	-	2.907.747.997	-	-	-	2.907.747.997
Giảm khác	-	4.648.452.485	134.242.055	3.545.204.420	955.330.077	9.283.229.037
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	224.801.869	3.917.546.487	7.429.196.825	9.867.705.445	127.174.840	21.566.425.466
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	84.797.534.725	46.101.359.965	9.811.310.084	22.352.428.596	623.584.668	163.686.218.038
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	8.914.918.997	38.373.016.498	11.245.796.219	19.348.935.000	53.256.557	77.935.923.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền thuê đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	11.805.208.517	184.938.875.055	196.744.083.572
Tăng trong kỳ	238.344.113	-	238.344.113
<i>Trong đó:</i>			
<i>Mua mới</i>	238.344.113	-	238.344.113
Giảm trong kỳ	5.920.584.978	-	5.920.584.978
<i>Trong đó:</i>			
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	5.920.584.978	-	5.920.584.978
<i>Giảm khác</i>	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>6.122.967.652</u>	<u>184.938.875.055</u>	<u>191.061.842.707</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	3.968.099.654	13.233.370.276	17.201.469.930
Tăng trong kỳ	852.264.520	4.608.950.525	5.461.215.045
Giảm trong kỳ	<u>1.652.275.495</u>	<u>-</u>	<u>1.652.275.495</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>3.168.088.679</u>	<u>17.842.320.801</u>	<u>21.010.409.480</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	<u>7.837.108.863</u>	<u>171.705.504.779</u>	<u>179.542.613.642</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>2.954.878.973</u>	<u>167.096.554.254</u>	<u>170.051.433.227</u>

Giá trị quyền thuê đất là giá trị hợp đồng thuê đất từ Nhà nước với diện tích 9.125 m² trong thời gian 30 năm (từ năm 1999 đến năm 2029) của Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Chi phí cho dự án Eden A	1.878.905.110.584	1.449.372.526.342
Chi phí cho dự án Times City	490.892.559.647	447.282.464.580
Chi phí cho dự án Royal City	1.007.414.069.429	878.757.821.734
Chi phí cho dự Vincom Village	659.015.620.509	1.407.650.122.496
Chi phí cho dự án Vincom Hải Phòng	10.911.175.507	10.159.485.630
Chi phí cho dự án Hồ Tây	42.043.914.545	42.043.914.545
Chi phí cho dự án 223B Nguyễn Trãi (Xavinco)	-	103.104.833.409
Chi phí cho dự án Viettronics	138.250.000.000	30.250.000.000
Chi phí cho các dự án khác	2.535.852.051	2.535.852.051
	4.229.968.302.272	4.371.157.020.787

Chi phí cho Dự án Eden là các chi phí xây dựng, san lấp, giải phóng mặt bằng liên quan đến Dự án Eden A, là một tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn, và bãi đậu xe ngầm. 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). Công ty đã nhận được Giấy phép xây dựng số 40/GPXD ngày 23 tháng 3 năm 2011 và số 105/GPXD ngày 14 tháng 7 năm 2011 từ Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cho phép thực hiện dự án. Công ty cũng trong quá trình xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần diện tích sử dụng để xây dựng tòa nhà Vincom Center A thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Nam Hà Nội, một công ty con, cũng đang trong quá trình triển khai dự án Times City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng đang trong quá trình triển khai thực hiện dự án Royal City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 74 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Công ty Sài Đồng, một công ty con khác, cũng đang bắt đầu triển khai thực hiện dự án Vincom Village, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại phường Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	1.215.844.638.656	2.220.065.284.736	327.510.214.408	3.763.420.137.800
Tăng trong kỳ	-	28.630.884.759	8.512.248.911	37.143.133.670
Giảm trong kỳ	(42.282.047)	(9.182.443.117)	(2.564.320.567)	(11.789.045.731)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>1.215.802.356.609</u>	<u>2.239.513.726.378</u>	<u>333.458.142.752</u>	<u>3.788.774.225.739</u>
Giá trị hao mòn:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	13.278.334.483	41.120.736.366	62.277.443.018	116.676.513.867
Tăng trong kỳ	11.680.764.990	23.418.810.510	16.928.348.716	52.027.924.216
Giảm trong kỳ	(519.540)	-	(382.039.536)	(382.559.076)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>24.958.579.933</u>	<u>64.539.546.876</u>	<u>78.823.752.198</u>	<u>168.321.879.007</u>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	<u>1.202.566.304.173</u>	<u>2.178.944.548.370</u>	<u>265.232.771.390</u>	<u>3.646.743.623.933</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>1.190.843.776.676</u>	<u>2.174.974.179.502</u>	<u>254.634.390.554</u>	<u>3.620.452.346.732</u>

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 bao gồm:

- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. 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 (xem Thuyết minh số 26.2);
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center B thành phố Hồ Chí Minh tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị thị trường tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được định giá bởi một công ty định giá độc lập như sau:

- ▶ Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B (khu văn phòng và thương mại): 113.800.000 đô la Mỹ;
- ▶ Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp C (khu thương mại): 43.500.000 đô la Mỹ;
- ▶ Tòa nhà Vincom Center B Hồ Chí Minh (khu văn phòng và thương mại): 507.000.000 đô la Mỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

16. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 458 tỷ đồng Việt Nam (2010: 239,6 tỷ đồng Việt Nam). Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho dự án Vincom Center A thành phố Hồ Chí Minh, dự án Times City, dự án Vincom Village và dự án Royal City. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 15,71%/năm (2010: 12,4%/năm). Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong kỳ của Tập đoàn.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.1	3.351.544.036.906	3.295.920.940.246
Đầu tư dài hạn khác	17.2	623.130.923.766	560.540.964.826
Tổng các khoản đầu tư dài hạn		3.974.674.960.672	3.856.461.905.072
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		-	(1.362.527.211)
		3.974.674.960.672	3.855.099.377.861

Công ty Cổ phần Vincom

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Công ty Du lịch Việt Nam	Công ty Vinpearl Hội An	Công ty Bé tông Ngoại Thương	Công ty Sinh Thái	Công ty Thành phố Xanh	Công ty Thăng Long	Đơn vị tính: VNĐ
Ngày 1 tháng 1 năm 2011	39.986.952.728	138.493.440.538	12.174.457.006	2.602.053.973.281	485.708.545.468	17.503.571.225	3.295.920.940.246
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	-	-	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Thanh lý trong kỳ	-	(137.242.759.902)	-	-	-	-	(137.242.759.902)
Phân chia cổ tức (1.523.141.932)	-	-	-	(179.922.902.495)	-	-	(181.446.044.427)
Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	804.989.983	(1.250.680.636)	752.911.483	48.664.098.069	25.000.077.883	340.504.207	74.311.900.989
Ngày 30 tháng 6 năm 2011	39.268.800.779	-	12.927.368.489	2.470.795.168.855	810.708.623.351	17.844.075.432	3.351.544.036.906

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

Công ty Du lịch Việt Nam, tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 41030006768 ngày 18 tháng 5 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn nắm 21% quyền biểu quyết trong công ty này.

(ii) Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An (Công ty "Vinpearl Hội An")

Công ty Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí 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 gián tiếp nắm 24% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Trong tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 24% cổ phần trong Công ty Vinpearl Hội An. Việc chuyển nhượng được thực hiện thông qua việc hoán đổi cổ phần, theo đó Tập đoàn sẽ nhận được 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl ("VPL") tương ứng với 2,59 cổ phiếu đang nắm giữ trong Công ty Vinpearl Hội An.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

(iii) Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (Công ty "Bê tông Ngoại thương")

Công ty Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 7 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ 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 2011.

(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (Công ty "Sinh Thái")

Công ty Sinh Thái là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0900222333 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 31 tháng 3 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 20 tháng 12 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 4.410 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 44,98% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 30 tháng 6 năm 2011.

(v) Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (Công ty "Thành phố Xanh")

Công ty Thành phố Xanh là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 9 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Công ty đã mua thêm 20% cổ phần, và qua đó, tăng quyền biểu quyết trong công ty này lên 44% vào ngày 30 tháng 6 năm 2011.

(vi) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (Công ty "Thăng Long")

Công ty Thăng Long là một công ty cổ phần 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. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản bao gồm cho thuê văn phòng, trung tâm mua bán và cung cấp dịch vụ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty nắm giữ 35% quyền biểu quyết trong công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
<i>Các khoản vay dài hạn</i>		
Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay	150.000.000.000	150.000.000.000
Cho Công ty TNHH Thái Kiều vay	69.959.930.966	175.713.314.985
Cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay	56.296.241.673	81.323.178.567
Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu vay	25.843.817.456	51.687.634.911
	302.099.990.095	458.724.128.463
<i>Đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết</i>		
Đầu tư vào Công ty Điện tử Đồng Đa	42.820.138.903	26.460.980.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3.000.000.000	3.000.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Tăng Long	635.000.000	635.000.000
	58.855.138.903	42.495.980.000
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>		
Đầu tư vào Dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	54.000.000.000
Đầu tư vào Công ty Xavinco	2.854.938.405	-
Đầu tư vào Dự án Hoàng Cầu	5.320.856.363	5.320.856.363
Đặt cọc ở Sinh Thái để mua thêm cổ phiếu của Công ty Thành phố Hoàng Gia	200.000.000.000	-
	262.175.794.768	59.320.856.363
Tổng cộng	623.130.923.766	560.540.964.826
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	-	(1.362.527.211)
	623.130.923.766	559.178.437.615

Khoản cho vay công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel") là một khoản hỗ trợ tài chính cho Hanel về việc góp vốn tại Công ty Sài Đồng. Khoản vay này có hạn 5 năm và lãi suất 10%/năm.

Các khoản cho vay dài hạn với Công ty TNHH Thái Kiều, Công ty Cổ phần Mai Sơn và Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu là những khoản hỗ trợ tài chính cho các công ty này, cũng là những khách hàng thuê tại các Trung tâm thương mại của Tập đoàn. Các khoản vay có kỳ hạn từ 1 đến 4 năm với lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm và được sửa đổi định kỳ dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tại 30 tháng 6 năm 2011, một phần của các khoản vay này đã được phân loại sang các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Chi phí phát hành trái phiếu	54.368.909.649	129.629.614.106
Chi phí thuê đất trả trước	110.961.399.346	112.182.784.078
Chi phí hoa hồng	258.420.689.168	51.888.789.681
Thuế TNDN trả trước cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua nhà ở/căn hộ	74.403.020.957	18.549.500.165
Chi phí trả trước dài hạn khác	25.894.303.717	32.838.532.571
	<u>524.048.322.837</u>	<u>345.089.220.601</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Nam Hà Nội	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của PFV	Lợi thế thương mại thêm cổ phần trong Chứng khoán Vincom	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Sài Đông	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Viettronics Land	Đơn vị tính: VNĐ
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	166.599.625.220	131.725.993.204	309.644.225	-	-	298.635.262.649
Tăng trong kỳ	-	-	-	159.582.283.491	89.894.064.838	249.476.348.329
Thanh lý trong kỳ	-	-	(309.644.225)	-	-	(309.644.225)
Ngày 30 tháng 6 năm 2011	166.599.625.220	131.725.993.204	-	159.582.283.491	89.894.064.838	547.801.966.753
Phân bổ lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	1.131.104.542	54.581.296.792	46.446.634	-	-	55.758.847.968
Phân bổ trong kỳ	8.273.426.034	5.142.979.761	5.160.737	131.163.521	-	13.552.730.053
Thanh lý trong kỳ	-	-	(51.607.371)	-	-	(51.607.371)
Ngày 30 tháng 6 năm 2011	9.404.530.576	59.724.276.553	-	131.163.521	-	69.259.970.650
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	165.468.520.678	77.144.696.412	263.197.591	-	-	242.876.414.681
Ngày 30 tháng 6 năm 2011	157.195.094.644	72.001.716.651	-	159.451.119.970	89.894.064.838	478.541.996.103

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

20. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Á	94.200.000.000	94.200.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả của khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 26.1)	279.671.663.107	171.754.090.034
Các khoản vay ngắn hạn khác	7.000.000.000	28.366.500.000
	<u>380.871.663.107</u>	<u>294.320.590.034</u>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011 VND</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đến hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Á	94.200.000.000	15 tháng	2 tháng 7 năm 2011	16.0	400.000 cổ phiếu VPL của Sinh Thái + 4.606.200 cổ phiếu VPL của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam và 4.657.725 cổ phiếu VIC của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam
Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài	<u>7.000.000.000</u>	9 tháng	28 tháng 8 năm 2011	17	Không có tài sản đảm bảo
	<u>101.200.000.000</u>				

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Royal City	3.707.413.586.686	925.521.554.273
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư từ các nhà đầu tư thứ cấp của Dự án Vincom Village	947.600.000.000	-
Khác	1.480.280.333	3.360.321.538
	<u>4.656.493.867.019</u>	<u>928.881.875.811</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Xem Thuyết minh số 35.1)	138.088.309.624	695.553.737.318
Thuế giá trị gia tăng	80.125.421.061	309.987.174.932
Thuế thu nhập cá nhân	2.251.541.364	975.459.959
Thuế khác	48.298.489	134.259.226
	<u>220.513.570.538</u>	<u>1.006.650.631.435</u>

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	333.286.806.614	370.150.759.148
Trích trước chi phí xây dựng	68.106.266.105	122.508.534.020
Các khoản chi phí phải trả khác	29.358.660.676	41.872.868.756
	<u>430.751.733.395</u>	<u>534.532.161.924</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Phải trả cho hoạt động đầu tư	155.000.000.000	90.000.000.000
Cổ tức phải trả cho cổ đông	2.217.313.051.647	-
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng	2.884.595.637.885	2.173.722.817.202
Quỹ bảo trì giữ hộ khách thuê căn hộ	32.799.865.021	32.509.700.339
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (xem Thuyết minh số 25)	15.910.525.526	26.857.741.555
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (xem Thuyết minh số 25)	28.750.452.833	13.523.430.617
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22.805.735.735	10.153.327.745
Bảo hiểm xã hội phải nộp	2.762.939.095	654.499.688
	<u>5.359.938.207.742</u>	<u>2.347.421.517.146</u>

Phải trả cho hoạt động đầu tư bao gồm 135 tỷ đồng Việt Nam tiền mua thêm 20% quyền biểu quyết trong Công ty Viettronics và khoản tạm ứng 20 tỷ đồng Việt Nam nhận được từ một đối tác đầu tư.

Cổ tức phải trả được ghi nhận theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 2 năm 2011.

Các khoản thu theo tiến độ hợp đồng là các khoản nhận được theo các hợp đồng vay vốn trong đó cho phép người cho vay có quyền lựa chọn mua căn hộ của Tập đoàn tại Dự án Royal City và Dự án Times City.

Quỹ bảo trì giữ thay cho khách mua căn hộ bao gồm khoản quỹ do khách thuê căn hộ đóng góp để sử dụng vào các hoạt động bảo trì cho tòa nhà căn hộ. Quỹ này do Tập đoàn giữ hộ khách thuê căn hộ đến khi Ban Quản lý tòa nhà được thành lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Doanh thu nhận trước	17.403.954.348	28.407.969.180
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (xem Thuyết minh số 24)	<u>(15.910.525.526)</u>	<u>(26.857.741.555)</u>
	1.493.428.822	1.550.227.625
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	263.670.948.784	144.852.818.383
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (xem Thuyết minh số 24)	<u>(28.750.452.833)</u>	<u>(13.523.430.617)</u>
	234.920.495.951	131.329.387.766
Phải trả dài hạn khác	-	448.500
	<u>236.413.924.773</u>	<u>132.880.063.891</u>

26. VAY DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Vay từ ngân hàng	1.093.044.144.790	1.202.278.630.241
Vay từ Công ty Cổ phần Vinpearl	1.226.400.000.000	1.809.400.000.000
Vay từ Công ty Cổ phần Sinh Thái	549.287.395.929	1.406.000.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp	5.650.000.000.000	6.772.667.600.000
	<u>8.518.731.540.719</u>	<u>11.190.346.230.241</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn

<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>VND</i>					
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung ("BIDV")	1.372.715.807.897	72 tháng từ ngày bắt đầu vay	23 tháng 1 năm 2015	Lãi suất tham khảo + 4,5%, và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và BIDV	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại số 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh ▶ Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản khác, tài khoản, quyền tài sản và các quyền khác của dự án
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	(279.671.663.107)				
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.226.400.000.000	36 tháng từ ngày hợp đồng	24 tháng 9 năm 2012	Năm đầu là 13,2%. Những năm tiếp theo tới 24 tháng 9 năm 2012: trung bình lãi suất của trái phiếu 3 năm và 5 năm theo thông báo của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam +1%	▶ Không có tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Sinh Thái	549.287.395929	36 tháng từ ngày hợp đồng	23 tháng 11 năm 2013	Năm đầu là 16,78%. Những năm tiếp theo tới 23 tháng 11 năm 2013: trung bình lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng như thông báo của Ngân hàng Công thương Việt Nam + 5,78%	▶ Không có tài sản thế chấp
<u>2.868.731.540.719</u>					

Các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án bất động sản của Tập đoàn.

26.2 Trái phiếu dài hạn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn 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 có tài sản đảm bảo, có mức lãi suất là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, công ty liên kết, hiện đang nắm giữ 300 tỷ đồng Việt Nam của trái phiếu loại này.
- ▶ 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 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 ngày 7 tháng 5 năm 2010 đến ngày 7 tháng 5 năm 2011: 15,4%/năm và giai đoạn từ ngày 6 tháng 5 năm 2010 đến ngày 6 tháng 5 năm 2011: 17,9%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

- ▶ 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. Lãi suất trái phiếu 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%(trong giai đoạn từ ngày 18 tháng 12 năm 2010 đến ngày 18 tháng 12 năm 2011: 18%/năm). Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng (i) 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; (ii) 2.800.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cá nhân liên quan; (iii) 12.700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl ("VPL") thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Vingroup"), một công ty cùng chủ sở hữu với Công ty và 4.300.000 cổ phiếu VPL thuộc sở hữu của Công ty Sinh Thái, một công ty liên kết của Công ty.
- ▶ 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 5 năm. Lãi suất trái phiếu này 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% (trong giai đoạn từ ngày 11 tháng 5 năm 2011 đến ngày 10 tháng 11 năm 2011: 19,5%/năm). Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - Văn phòng - Hàm 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. Thời hạn này đã được Vietinbank gia hạn đến ngày 12 tháng 11 năm 2011.
- ▶ Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 650 tỷ đồng Việt Nam (trong đó có 300 tỷ đồng, 150 tỷ đồng và 200 tỷ đồng được phát hành lần lượt vào các ngày 9 tháng 9 năm 2009, ngày 26 tháng 10 năm 2009 và ngày 29 tháng 4 năm 2010) với thời hạn ba năm kể từ ngày phát hành. Mức lãi suất của trái phiếu 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 ngày 29 tháng 4 năm 2011 đến ngày 29 tháng 4 năm 2012: với trái phiếu có giá trị là 300 tỷ đồng và 150 tỷ đồng: 15,25%/năm, với trái phiếu có giá trị là 200 tỷ đồng: 17,88%/năm). Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời tại số 13, đường Hai Bà Trưng, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Trái phiếu chuyển đổi phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009

Trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi 59.200.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 18.524.656 cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Số dư trái phiếu còn lại là 100.000 đô la Mỹ đã được Công ty mua lại vào ngày 6 tháng 6 năm 2011.

Tập đoàn phát hành các trái phiếu này nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án phát triển bất động sản.

Công ty Cổ phần Vincom

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Vốn bổ sung từ lợi nhuận	Quỹ khác	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Đơn vị tính: VNĐ
							Tổng cộng
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010							
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(1.898.164.733.713)	1.762.837.618	1.762.837.618	1.203.661.666.297	2.078.649.577.820
- Tăng trong kỳ	1.609.194.220.000	32.856.260.000	-	-	-	-	1.642.050.480.000
- Cổ phiếu quỹ	-	-	816.764.400.000	-	-	-	816.764.400.000
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	105.670.040.767	105.670.040.767
- Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	(1.199.747.240.000)	(1.199.747.240.000)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2010	3.605.466.600.000	806.210.850.000	(1.081.400.333.713)	1.762.837.618	1.762.837.618	109.584.467.064	3.443.387.258.587
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011							
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011	3.726.252.370.000	1.522.259.442.223	(720.199.415.988)	1.762.837.618	2.762.837.618	2.309.813.212.524	6.842.651.283.995
- Tăng trong kỳ	185.246.560.000	872.894.296.257	-	-	-	-	1.058.140.856.257
- Quỹ khác	-	-	-	-	6.845.114.930	(6.845.114.930)	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	349.350.043.957	349.350.043.957
- Chuyển nhượng Công ty Chứng khoán Vincom	-	-	-	(1.762.837.618)	(1.762.837.618)	-	(3.525.675.236)
- Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	(2.217.313.051.647)	(2.217.313.051.647)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	3.911.498.930.000	2.395.153.738.480	(720.199.415.988)	-	7.845.114.930	435.005.089.904	6.029.303.457.326

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 2 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt quyết định chia 2.300.000.000.000 đồng Việt Nam cổ tức từ lợi nhuận của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Số cổ tức này vẫn chưa được chi trả tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số 26.2, trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi 59.200.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 18.524.656 cổ phiếu phổ thông của Công ty (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu). Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm 185.246.560.000 đồng Việt Nam (tương đương với 18.524.656 cổ phiếu phổ thông với tại mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 872.894.296.257 đồng Việt Nam, sau khi giảm trừ các chi phí phát hành.

27.2 Quỹ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Vốn bổ sung từ lợi nhuận	-	1.762.837.618
Các quỹ khác	7.845.114.930	2.762.837.618
Tổng cộng	7.845.114.930	4.525.675.236

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	391.149.893	372.625.237
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	391.149.893	372.625.237
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	391.149.893	372.625.237
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	391.149.893	372.625.237
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	391.149.893	372.625.237
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

27.4 Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty Thành phố Hoàng Gia nắm 14.062.170 cổ phiếu Vincom với giá trị ghi sổ là 720.199.415.988 đồng Việt Nam.

Cổ phiếu quỹ do công ty liên kết nắm giữ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty Sinh Thái nắm 24.606.242 cổ phiếu Vincom với giá trị ghi sổ là 931.258.136.061 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
Số dư đầu kỳ	2.710.988.862.194
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	624.648.402.842
Lợi nhuận sau khi hợp nhất	112.270.671.185
Chuyển nhượng công ty con	<u>(307.290.024.723)</u>
Số dư cuối kỳ	<u>3.140.617.911.498</u>

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Tổng doanh thu	860.047.346.360	287.632.782.214
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	473.336.463.596	271.926.738.910
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	385.822.411.618	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác</i>	888.471.146	15.706.043.304
Các khoản giảm trừ doanh thu		-
<i>Chiết khấu thương mại</i>	-	-
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	-	-
Doanh thu thuần	<u>860.047.346.360</u>	<u>287.632.782.214</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	473.336.463.596	271.926.738.910
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	385.822.411.618	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác</i>	888.471.146	15.706.043.304

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Lãi cho vay	367.740.250.672	268.429.334.194
Hoàn nhập dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	1.362.527.211	125.905.130.872
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên kết	204.781.365.647	48.058.314.337
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	10.228.812.987	38.350.978.014
Thu nhập khác từ hoạt động đầu tư	1.558.982.600	777.816.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	409.355.543	693.757.197
Thu nhập tài chính khác	719.371.579	269.730.681
	586.800.666.239	482.485.061.295

30. PHẦN LỢI NHUẬN/(LỖ) TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Công ty Cổ phần Ngọc Việt	-	1.738.628.794
Công ty Cổ phần PCM	-	1.035.733.477
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	1.129.060.722	199.692.252
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	(1.250.680.636)	(6.062.402.516)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	-	(2.496.514.479)
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	-	(755.537.601)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	25.000.077.883	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	48.664.098.069	-
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam	804.989.983	(380.479.432)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	340.504.206	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	-	(1.428.695.239)
Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May mắn	-	(10.337.031.070)
	74.688.050.227	(18.486.605.814)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	148.559.463.145	71.875.007.295
Giá vốn của bất động sản đã chuyển nhượng	155.767.535.792	-
Giá vốn khác	1.250.511.634	11.123.124.399
	305.577.510.571	82.998.131.694

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 (Trình bày lại)</i>
Chi phí lãi vay	384.923.121.959	282.704.163.302
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	630.659.877	14.590.579.283
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	14.983.245.690	44.036.039.332
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.290.760.000	2.770.979.463
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ	21.687.880.490	19.733.825.961
Lỗ từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	4.633.336.170	91.246.227.466
Chi phí tài chính khác	2.206.151.070	13.245.730
	432.355.155.256	455.095.060.537

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Thu nhập khác	76.361.022.706	69.685.135.180
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	32.900.684.015	66.016.515.959
Thu nhập từ phạt hợp đồng	18.117.058.238	1.847.740.952
Thu nhập khác	25.343.280.453	1.820.878.269
Chi phí khác	103.778.708.340	65.048.831.912
Chi phí thanh lý tài sản cố định	37.646.000.874	64.023.134.004
Chi phí phạt hợp đồng	6.587.944.225	120.615.625
Chi phí khác	59.544.763.241	905.082.283
	(27.417.685.634)	4.636.303.268

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng	145.387.847.100	-
Chi phí nhân công	79.156.610.951	34.366.991.968
Chi phí khấu hao	79.009.517.934	31.488.234.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.910.292.371	210.848.970.309
Chi phí khác	515.336.502.090	350.294.678.562
	<u>882.800.770.446</u>	<u>626.998.875.688</u>

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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.

35.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	145.301.445.413	31.640.173.401
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa kỳ trước theo quyết toán thuế	(4.792.111.600)	(14.688.723.920)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	9.187.557.791	23.145.374.496
	<u>149.696.891.604</u>	<u>40.096.823.977</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN (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 Tập đoàn 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>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	611.317.606.746	129.268.665.275
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Chi phí từ thiện	38.683.765.136	6.480.000.000
Chi phí lãi vay phát sinh tương ứng với phần vốn điều lệ chưa góp	-	27.292.066.628
Phân bổ lợi thế thương mại	13.552.730.052	5.158.461.972
Phân bổ quyền thuê đất	4.608.950.525	4.608.950.525
Thu nhập từ cổ tức	(1.558.982.600)	(1.122.782.850)
Phần (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	(74.688.050.227)	18.486.605.814
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	(36.757.240.098)	(48.058.314.337)
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	23.802.882.451	91.246.227.466
Giá vốn chuyển nhượng căn hộ chưa có chứng từ hợp lệ	29.495.358.173	-
Lãi không chịu thuế phát sinh khi hợp nhất kinh doanh	-	(111.346.558.107)
Các khoản khác	(19.594.236.876)	7.028.003.961
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	576.466.383.903	129.041.326.347
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(2.480.632.744)
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này	576.466.383.903	126.560.693.603
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ này	145.301.445.413	31.640.173.401
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	695.553.737.318	248.794.223.526
Điều chỉnh giảm thuế TNDN của Công ty Chứng khoán Vincom, công ty con, đã chuyển nhượng	1.667.834.479	-
Điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN do trích thừa kỳ trước	(4.792.111.600)	(14.688.723.920)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(755.478.455.227)	(34.122.257.569)
Thuế TNDN trích trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	55.835.859.241	-
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	138.088.309.624	231.623.415.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.2 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Thu nhập/(Chi phí) tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>30 tháng 6 năm 2010</i>	<i>30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>30 tháng 6 năm 2010</i>
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán - Vincom	6.378.109.249	14.586.915.040	(8.208.805.791)	(3.172.761.282)
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán - PFV	2.625.861.253	2.625.861.253	-	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ hoán đổi cổ phiếu	(978.752.000)	-	(978.752.000)	-
Chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và giá trị tính thuế của tòa nhà Vincom Center Hà Nội - tòa tháp C	(20.244.010.198)	(20.244.010.198)	-	(19.972.613.214)
Tài sản/(nợ) thuế TNDN hoãn lại thuần	(12.218.791.696)	(3.031.233.905)		
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(9.187.557.791)	(23.145.374.496)
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:</i>				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	6.378.109.249	14.586.915.040		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(18.596.900.945)	(17.618.148.945)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(12.218.791.696)	(3.031.233.905)		

Công ty Cổ phần Vincom

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Bán hàng (cho thuê văn phòng bán căn hộ)	Mua hàng		Mua cổ phiếu		Thu tiền bán hàng		Trả tiền mua hàng		Góp vốn/(nhận góp vốn)		Các khoản thanh toán/phải thu khác	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Đồng chủ sở hữu	-	-	-	-	(90.000.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết	-	-	-	-	(101.000.000.000)	-	-	-	-	(435.600.000.000)	200.000.000.000	-	-
Công ty Bé tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	(19.929.085.000)	-	-	-	-	19.697.437.000	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	-	-	(477.915.008.000)	-	-	-	477.915.008.000	-	-	-	-	-	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	-	-	(212.000.000.000)	-	-	-	212.000.000.000	-	-	-	-	-	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vincharm	Đồng chủ sở hữu	13.585.463.455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xã phòng Hà Nội	Cổ đông lớn của Xavinco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.083.333.333	-

Công ty Cổ phần Vincom

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Các khoản nhận tiền/phải trả khác	Vay	Thanh toán gốc vay	Nhận gốc cho vay	Lãi phải thu	Lãi phải trả	Thanh toán lãi vay	Cổ tức phải thu/đã trả
		VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Công ty Du lịch Việt Nam	Công ty liên kết	(376.569.041.710)	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết	-	(485.000.000.000)	1.341.712.604.071	-	-	(135.450.744.887)	135.787.395.929	179.922.902.494
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	-	-	583.000.000.000	-	-	(137.001.666.500)	119.000.000.000	-
Công ty Điện từ Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	-	-	-	(212.000.000.000)	19.919.444.545	-	-	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	(220.000.000.000)	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Đồng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	-
						- 19.258.400.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

36. 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 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất 18%/năm. Đồng thời, Công ty cũng nhận các khoản cho vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 17.5%/năm đến 18%/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 2010: 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, các khoản phải thu 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 Sinh Thái	Công ty liên kết	Chuyển nhượng cổ phần trong Vincharm	89.000.000.000
		Cổ tức phải thu	179.922.902.494
		Lãi vay phải thu	64.090.603.500
Công ty Du lịch Việt Nam	Công ty liên kết	Chi phí dự án Nguyễn Công Trứ	3.418.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vincharm	Đồng chủ sở hữu	Phải thu từ cho thuê văn phòng	12.199.899.581
Công ty Vinpearl Hội An	Đồng chủ sở hữu	Lãi vay phải thu	96.373.358.400
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	Đồng chủ sở hữu	Mua dây cáp	286.226.600
Phạm Khắc Phương	Thành viên HĐQT Công ty Royal	Phải thu từ cho thuê căn hộ	20.269.097.550
Phạm Thiều Hoa	Thành viên HĐQT của công ty Royal, Sài Đồng và Hồ Tây	Phí môi giới	200.470.314
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Công ty Sài Đồng	Lãi vay phải thu	29.752.777.845
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Nam	Đồng chủ sở hữu	Thanh lý cổ phần trong LIG	223.200.000.000
			<u>718.713.836.284</u>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Đồng chủ sở hữu	Cho vay	177.800.000.000
		Cho vay	35.000.000.000
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết	Cho vay	89.610.000.000
			<u>302.410.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

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

Vay dài hạn (Thuyết minh số 17.2)

Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	Cho vay	<u>150.000.000.000</u>
			<u>150.000.000.000</u>

Chi tiết các khoản vay và lãi suất với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi cho vay phải thu VNĐ
Vay ngắn hạn và lãi phải thu						
Công ty Vinpearl Hội An	Đồng chủ sở hữu	177.800.000.000	18 %	1 tháng 9 năm 2011	21 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của bà Phạm Thu Hương	91.070.372.300
		35.000.000.000	18%	28 tháng 12 năm 2011	Không có	5.302.986.100
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết	<u>89.610.000.000</u>	18%	19 tháng 8 năm 2011	Không có	<u>64.090.603.500</u>
		<u>302.410.000.000</u>				<u>160.463.961.900</u>
Vay dài hạn và lãi phải thu						
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	<u>150.000.000.000</u>	10%	23 tháng 3 năm 2015	Không có	<u>19.375.000.067</u>
		<u>150.000.000.000</u>				<u>19.375.000.067</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

Chi tiết các khoản 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</i> <i>VNĐ</i>
Phải trả			
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	Tạm ứng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Sài Đồng	210.000.000.000
Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	Phải trả tiền mua bê tông	231.648.000
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	256.028.958
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	Lãi vay phải trả	18.001.666.500
Thành viên quản lý chủ chốt		Đặt cọc tiền mua căn hộ tại dự án Royal City	150.000.000
		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City	3.454.996.400
		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Royal City	11.397.424.488
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Royal City	5.338.265.705
			<u>248.830.030.051</u>

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
Lương và thưởng	1.689.838.299	900.651.406
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	389.399.000	-
	<u>2.079.237.299</u>	<u>900.651.406</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

37. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn (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.

Tập đoàn 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 2011</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>(trình bày lại)</i>
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	349.350.043.957	105.670.040.767
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	349.350.043.957	108.660.260.767
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	367.395.200	337.411.625
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Trái phiếu chuyển đổi	-	30.634.542
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	367.395.200	368.046.167

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	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	%		
		VNĐ	VNĐ		VNĐ	VNĐ
1	Công ty Thành phố Hoàng Gia	3.200.000.000.000	1.663.500.000.000	52	1.250.000.000.000	413.500.000.000
			1.663.500.000.000		1.250.000.000.000	413.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

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

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 2011 ước tính là 963 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Nam Hà Nội, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Times City tại số 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, đường 13, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 ước tính là 10.035 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Times City là 2.052 tỷ đồng Việt Nam trước ngày 30 tháng 11 năm 2011 theo Công văn số 2371/STC-QLCS của Sở Tài chính thành phố Hà Nội ban hành ngày 9 tháng 6 năm 2011.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Royal City tại 74 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này ước tính là 3.402 tỷ đồng Việt Nam tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Royal City là 499 tỷ đồng Việt Nam trước ngày 30 tháng 11 năm 2011 theo Công văn số 2534/STC-QLCS của Sở Tài chính thành phố Hà Nội ban hành ngày 17 tháng 6 năm 2011.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Phúc Đồng và Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 ước tính là 6.806 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Vincom Village là 6.093 tỷ đồng Việt Nam trước ngày 30 tháng 11 năm 2011 theo Công văn số 2533/STC-QLCS của Sở Tài chính thành phố Hà Nội ban hành ngày 17 tháng 6 năm 2011.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 như sau:

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011 VNĐ</i>
Đến 1 năm	936.962.635.446
Trên 1 đến 5 năm	1.713.268.391.862
Trên 5 năm	332.153.880.028
	<hr/> 2.982.384.907.336

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 như sau:

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2011 VNĐ</i>
Đến 1 năm	16.835.156.619
Trên 1 đến 5 năm	67.340.626.478
Trên 5 năm	747.522.640.720
	831.698.423.817

Các cam kết khác

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Điện tử Hà Nội

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 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 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 cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 21,4 tỷ đồng Việt Nam/năm để di dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 5 năm và 6 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái định cư.

Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam

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 119,32 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.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 56% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco, công ty con, và do đó, giảm quyền sở hữu của Tập đoàn xuống còn 1%. Cũng theo như Hợp đồng chuyển nhượng này, Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời, bên mua, sẽ tiếp nhận nghĩa vụ nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Dệt may Hà Nội và Tổng Công ty Phong Phú

Theo thỏa thuận đền bù được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Dệt may Hà Nội ("Hanositex") vào ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ chi trả 770 tỷ đồng cho Hanositex tiền hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án Times City. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 248,6 tỷ đồng Việt Nam.

Theo thỏa thuận đền bù được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Phong Phú ("Phong Phú ") vào ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ chi trả 1.105 tỷ đồng cho Phong Phú tiền đền bù để giải phóng mặt bằng cho dự án Times City. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 125,4 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty cũng cam kết chuyển nhượng 3.000m² đất tại Dự án Times City cho Hanositex.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam

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. 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 192,5 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Vận tải Hà Nội và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài

Theo thỏa thuận đền bù kí ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Vận tải Hà Nội ("Hanoi Transercó") và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài ("DVT"), Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 88,7 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết với Ngân hàng Công thương Việt Nam

Tại ngày 10 tháng 5 năm 2010, Công ty và Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank") ký thỏa thuận về việc chỉ định VietinBank 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. Thời hạn này sau đó được gia hạn đến ngày 12 tháng 11 năm 2011 bởi Vietinbank. 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 thể 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

38. 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 (BIDV). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho BIDV vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

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

Cam kết với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ("UBND thành phố Hà Nội")

Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m²) thuộc Dự án Vincom Village cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại Dự án Royal City

Trong kỳ, Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City và các ngân hàng cho khách mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ. Những điều khoản chính của thỏa thuận này như sau:

- ▶ Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City;
- ▶ Công ty Thành phố Hoàng gia sẽ hỗ trợ khách hàng bằng cách trả hộ khách hàng khoản lãi suất khoảng từ 7% đến 10%/năm trong kỳ hạn không quá 18 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng;
- ▶ Sau kỳ hạn 18 đến 24 tháng từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, nếu khách hàng vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngân hàng có thể yêu cầu Công ty Thành phố Hoàng gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Thành phố Hoàng gia.

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các công cụ tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm tiền, các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết và cổ phiếu chưa niêm yết, các khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư, các khoản cho cổ đông vay, các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn cũng có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng, chứng khoán nắm giữ cho mục đích thương mại, tiền và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tập đoàn có rủi ro kinh doanh thông thường liên quan đến thay đổi của lãi suất thị trường, tỷ giá hối đoái và giá hàng hóa. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh. Quản lý rủi ro đã được kết hợp vào toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Việc tính toán này dựa trên các tài sản tài chính và công nợ tài chính nắm giữ bởi Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

Độ nhạy đối với lãi suất

Bảng sau thể hiện độ nhạy đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất trong kỳ. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010		
VND	+245	(54.680.267.628)
VND	-245	54.680.267.628
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011		
VND	+370	(123.843.796.675)
VND	-370	123.843.796.675

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất (tiếp theo)

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Tập đoàn).

Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Tập đoàn là không đáng kể.

	<i>Thay đổi tỷ giá VNĐ/USD</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	+3%	(67.962.004.034)
	-3%	67.962.004.034
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	+7%	(13.056.981.908)
	-7%	13.056.981.908

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tình không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 1.196.550.206.000 đồng Việt Nam (2010: 402.388.797.600 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 1.458.405.000 đồng Việt Nam (2010: 40.364.361.450 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 1.458.405.000 đồng Việt Nam (2010: 39.989.460.501 đồng Việt Nam).

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu khách hàng

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng được quản lý bởi Công ty thông qua việc yêu cầu khách hàng thuê gian hàng và thuê văn phòng đặt cọc trước một khoản tiền thuê nhất định. Liên quan đến các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản, Công ty cũng thường yêu cầu thanh toán trước giá chuyển nhượng, hoặc yêu cầu đảm bảo cho các khoản phải thu còn lại.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 40.

Các khoản cho vay

Rủi ro tín dụng chủ yếu được Công ty quản lý bằng cách yêu cầu các tài sản đảm bảo đối với các khoản cho vay.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu và cho vay sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 30 tháng 6 năm 2011:

	<i>Tổng cộng</i>	<i>Quá hạn nhưng không bị suy giảm</i>			
		<i>< 30 ngày</i>	<i>31-90 ngày</i>	<i>91-120 ngày</i>	<i>> 120 ngày</i>
Ngày 30 tháng 6 năm 2011	422.786.236.086	363.431.280.641	22.877.989.401	8.649.522.712	27.827.443.332
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	105.825.293.323	59.214.307.770	20.339.028.286	7.944.240.684	18.327.716.583

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Tập đoàn hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động. Không có khoản tín dụng ngân hàng nào chưa được sử dụng hết tại ngày 30 tháng 6 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 3 tháng</i>	<i>Từ 3-12 tháng</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
31 tháng 12 năm 2010					
Các khoản vay và nợ và lãi trong tương lai	180.083.073.494	444.093.212.286	1.854.278.918.204	12.567.321.162.479	15.045.776.366.463
Phải trả khách hàng	112.761.461.723	-	-	-	112.761.461.723
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	314.991.905.614	-	144.853.266.883	-	459.845.172.497
	<u>607.836.440.831</u>	<u>444.093.212.286</u>	<u>1.999.132.185.087</u>	<u>12.567.321.162.479</u>	<u>15.618.383.000.683</u>
30 tháng 6 năm 2011					
Các khoản vay và nợ và lãi trong tương lai	197.917.573.073	590.777.036.484	1.463.772.260.035	10.060.686.846.343	12.313.153.715.935
Phải trả khách hàng	67.067.950.862	-	-	-	67.067.950.862
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	556.200.428.185	2.217.313.051.772	263.670.948.784	-	3.037.184.428.741
	<u>821.185.952.120</u>	<u>2.713.890.088.256</u>	<u>1.821.643.208.819</u>	<u>10.060.686.846.343</u>	<u>15.417.406.095.538</u>

Rủi ro về giá hàng hóa

Tập đoàn có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sau tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2011		Ngày 31 tháng 12 năm 2010		Giá trị hợp lý	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Ngày 30 tháng 6 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Tài sản tài chính						
Cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết	854.465.575.880	(12.923.712.000)	322.753.535.776	(10.242.485.500)	1.196.550.206.000	402.388.797.600
Phải thu khách hàng	1.003.736.014.130	(28.398.000)	2.605.627.558.066	(12.954.092.169)	1.003.707.616.130	2.592.673.465.897
Phải thu các bên liên quan	718.713.836.284	-	1.057.520.388.255	-	718.713.836.284	1.057.520.388.255
Phải thu khác	1.470.500.023.128	-	375.163.105.605	-	1.470.500.023.128	375.163.105.605
Tài sản ngắn hạn khác	4.076.964.732.679	-	3.507.580.301.194	-	4.076.964.732.679	3.507.580.301.194
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	433.648.188.766	-	562.187.258.183	(1.362.527.211)	433.648.188.766	560.824.730.972
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.691.290.275	-	1.515.008.976.492	-	191.691.290.275	1.515.008.976.492
Tổng cộng	8.749.719.661.142	(12.952.110.000)	9.945.841.123.571	(24.559.104.880)	9.091.775.893.262	10.011.159.766.015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 30 tháng 6 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	
Nợ phải trả tài chính					
Vay và nợ	8.899.603.203.826	10.361.999.220.275	8.844.041.094.248	10.297.854.943.944	
Trái phiếu chuyển đổi	-	1.122.667.600.000	-	1.444.421.355.000	
Phải trả cho các bên liên quan	248.830.030.051	13.036.801.679	248.830.030.051	13.036.801.679	
Phải trả người bán	67.067.950.862	112.761.461.723	67.067.950.862	112.761.461.723	
Nợ phải trả ngắn hạn khác	2.876.417.887.675	682.609.308.094	2.876.417.887.675	682.609.308.094	
Tổng cộng	12.091.919.072.414	12.293.074.391.771	12.036.356.962.836	12.550.683.870.440	

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày trên báo cáo tài chính:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Tập đoàn ghi nhận theo giá trị chiết khấu được xác định bằng phương pháp lãi suất thực tế, trừ đi các khoản suy giảm giá trị. Giá trị chiết khấu được xác định sau khi đã tính đến các khoản chiết khấu hoặc thặng dư trong giá mua, phí hoặc chi phí là bộ phận của lãi suất thực tế.
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- ▶ Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản nợ phải trả tài chính khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

41. TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ CHO GIAI ĐOẠN SÁU THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2010 DO ÁP DỤNG HỒI TỐ CMKTVN SỐ 10

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.1.2, Tập đoàn đã thay đổi chính sách kế toán và áp dụng CMKTVN số 10 trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011. Tập đoàn cũng đã áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán này cho các dữ liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010. Ảnh hưởng của việc áp dụng hồi tố chính sách kế toán này như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số liệu báo cáo trước đây</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số liệu sau khi trình bày lại</i>
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010			
Chi phí tài chính	(411.059.021.205)	(44.036.039.332)	(455.095.060.537)
Lợi nhuận trước thuế	173.304.704.607	(44.036.039.332)	129.268.665.275
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(27.960.459.314)	11.009.009.833	(16.951.449.481)
Lợi nhuận sau thuế	122.198.870.797	(33.027.029.499)	89.171.841.298

42. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Theo biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 2 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch chia cổ tức với tổng số tiền là 2.300.000.000.000 đồng Việt Nam từ lợi nhuận của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Tại ngày phát hành các báo cáo tài chính riêng này, khoản cổ tức này chưa được chi trả.

Trong tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 75% cổ phần trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, là một công ty con, và qua đó, mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 24% cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, là một công ty liên kết.

Vào ngày 23 tháng 5 năm 2011, Tập đoàn và Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời đã ký kết hợp đồng nguyên tắc về việc Tập đoàn sẽ chuyển nhượng toàn bộ 70% cổ phần trong Công ty Hồ Tây cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời.

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2011, Công ty đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 84%.

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh, là một công ty liên kết, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết này lên 44%.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 56% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Xavinco, là một công ty con, và qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 1%.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 10% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 61%.

Trong kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, chủ sở hữu của trái phiếu chuyển đổi 6% đô la Mỹ đã thực hiện chuyển đổi 59.200.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 18.524.656 cổ phiếu thông thường của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

Vào ngày 7 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 6,5% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 58,48%.

Vào ngày 13 tháng 7 năm 2011 và ngày 20 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt chuyển nhượng 10% và 73% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, là một công ty con, và qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 1%.

Vào ngày 12 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn cũng đã hoàn tất việc phát hành khoản vay có thể chuyển đổi thành cổ phần với giá trị là 40.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay này có lãi suất 6%/năm và có thời hạn 11 tháng.

Vào ngày 25 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 1,05% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 53%.

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 26 tháng 8 năm 2011