

Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	7
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 67



Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002. Công ty cũng được cấp các giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi gần nhất là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 25 cấp ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam 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 tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, 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, 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.

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (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 31 tháng 12 năm 2010, Công ty 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 31 tháng 12 năm 2010, 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. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Công ty Bất động sản Viettronics là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51,95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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. 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.

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. 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 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ	2.306.898.786.227	898.642.166.913
Trả cổ tức	-	(54.595.630.500)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm	(1.199.747.240.000)	-
Lợi nhuận giữ lại vào cuối năm	2.309.813.212.524	1.203.661.666.297

CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Thay đổi trong cơ cấu vốn

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

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

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

Trong năm 2010, các trái chủ của trái phiếu chuyển đổi có mệnh giá là 100.000.000 đô la Mỹ được Công ty phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009 đã thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty. Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2010, tổng số trái phiếu với mệnh giá là 40.700.000 đô la Mỹ đã được chuyển đổi thành 12.735.701 cổ phiếu của Công ty.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông của Công ty cũng đã phê duyệt kế hoạch phát hành và niêm yết cổ phiếu phổ thông mới của Công ty trên thị trường chứng khoán Singapore. Số lượng cổ phiếu tối đa dự kiến phát hành trong đợt chào bán này là 93 triệu cổ phiếu phổ thông.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM (tiếp theo)

Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng dự án Vincom Center, một công trình tổ hợp đa năng tại ngã tư Lê Thánh Tôn - Đồng Khởi, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Khu trung tâm thương mại được đưa vào hoạt động từ tháng 4 năm 2010 và một số diện tích văn phòng cũng như phần lớn diện tích căn hộ xây để bán cũng đã được bàn giao cho khách hàng vào quý IV năm 2010.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng bắt đầu việc xây dựng dự án Thành phố Hoàng Gia, một công trình tổ hợp đa năng tại đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh, việc xây dựng dự án tòa nhà văn phòng tại đường Nguyễn Công Trứ, thành phố Hồ Chí Minh cũng đã được hoàn thành. Việc chuyển nhượng tòa nhà này cũng đã được hoàn thành trong quý IV năm 2010.

Tái cơ cấu các hoạt động kinh doanh khác của Tập đoàn

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, các cổ đông của năm công ty, bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái"), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thiên An ("Công ty Thiên An"), Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn ("Công ty May Mắn"), Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt ("Công ty Ngọc Việt"), và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội ("Công ty IGS"), đã hoàn thành việc sáp nhập các công ty này. Việc sáp nhập được thực hiện với mục đích nhằm giảm bớt gánh nặng quản lý của ban lãnh đạo do các công ty này không hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn.

Theo thỏa thuận sáp nhập, tất cả các cổ đông của bốn công ty (Ngọc Việt, May Mắn, IGS, Thiên An) đồng ý hoán đổi cổ phần của họ trong bốn công ty này thành cổ phần mới của Công ty Sinh Thái. Đổi lại, Công ty Sinh Thái phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông của bốn công ty này để có được quyền sở hữu 100% bốn công ty còn lại. Tỷ lệ hoán đổi được xác định bởi các cổ đông là 1:1. Tất cả bốn công ty này sau đó đã được giải thể và tài sản và nợ phải trả của các công ty này được sáp nhập vào Công ty Sinh Thái tại ngày sáp nhập, là ngày 20 tháng 12 năm 2010.

Trước khi sáp nhập, Tập đoàn nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, và nắm ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mắn và Công ty Sinh Thái. Sau khi sáp nhập, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, mất ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mắn và đổi lại, Tập đoàn đã tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Sinh Thái lên 44,98%.

Kế hoạch chuyển nhượng hoạt động kinh doanh khác

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, một công ty con hoạt động trong lĩnh vực môi giới chứng khoán. Việc bán công ty con này chưa được hoàn thành tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất này.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Mai Hương Nội	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu nêu trên thành cổ phiếu của Công ty vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 29 tháng 1 năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi 28.000.000 đô la Mỹ giá trị trái phiếu sang 8.761.662 cổ phiếu phổ thông với giá thực hiện là 60.000 đồng/cổ phiếu.

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. 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 của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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.

Công ty Cổ phần Vincom

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:




**CÔNG TY
CỔ PHẦN
VINCOM**
HÀ NỘI

Khắc Hiệp
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

Số tham chiếu: 60729565/14096968

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vincom

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất") được trình bày từ trang 8 đến trang 67. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Ernst & Young Vietnam Ltd.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

TPH

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

[Signature]

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.326.421.549.479	8.414.654.307.202
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	6	1.515.008.976.492	1.426.939.327.932
111	1. Tiền		821.683.976.492	436.412.687.932
112	2. Các khoản tương đương tiền		693.325.000.000	990.526.640.000
120	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	15.1	3.818.932.304.721	4.898.009.760.588
121	1. Đầu tư ngắn hạn		3.829.174.790.221	4.927.285.308.435
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(10.242.485.500)	(29.275.547.847)
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		5.663.564.994.753	1.007.793.360.822
131	1. Phải thu khách hàng		2.605.627.558.066	342.443.869.667
132	2. Trả trước cho người bán		1.638.208.034.996	355.463.866.881
133	3. Phải thu từ các bên liên quan	32	1.057.520.388.255	268.726.877.933
135	4. Các khoản phải thu khác	7	375.163.105.605	41.158.746.341
139	5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi		(12.954.092.169)	-
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	8	2.264.169.759.164	900.649.688.200
141	1. Hàng tồn kho		2.264.169.759.164	901.052.934.282
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(403.246.082)
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		64.745.514.349	181.262.169.660
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		19.623.595.664	1.872.542.207
152	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		42.648.048.678	28.062.979.422
158	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	103.249.162
159	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	2.473.870.007	151.223.398.869
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.820.427.697.940	5.898.710.749.605
220	<i>I. Tài sản cố định</i>		4.714.385.852.467	3.558.188.149.359
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	163.686.218.038	39.113.547.936
222	Nguyên giá		192.230.352.378	55.826.692.051
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(28.544.134.340)	(16.713.144.115)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	179.542.613.642	529.638.145.423
228	Nguyên giá		196.744.083.572	535.913.156.783
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.201.469.930)	(6.275.011.360)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	4.371.157.020.787	2.989.436.456.000
240	<i>II. Bất động sản đầu tư</i>	14	3.646.743.623.933	530.434.148.042
241	1. Nguyên giá		3.763.420.137.800	600.013.839.112
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(116.676.513.867)	(69.579.691.070)
250	<i>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	15.2	3.855.099.377.861	1.446.724.383.433
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh		3.295.920.940.246	856.932.527.070
258	2. Đầu tư dài hạn khác		560.540.964.826	694.831.856.363
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác		(1.362.527.211)	(105.040.000.000)
260	<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>		361.322.428.998	275.639.250.823
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	345.089.220.601	267.620.149.634
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.2	14.586.915.040	7.303.813.125
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.646.293.357	715.288.064
269	<i>V. Lợi thế thương mại</i>	17	242.876.414.681	87.724.817.948
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.146.849.247.419	14.313.365.056.807

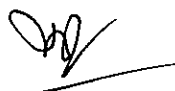
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		16.593.209.101.230	10.677.630.442.971
310	I. Nợ ngắn hạn		5.250.152.133.873	1.466.893.142.812
311	1. Vay ngắn hạn	18	294.320.590.034	242.288.185.273
312	2. Phải trả người bán		112.761.461.723	146.078.448.800
313	3. Người mua trả tiền trước		928.881.875.811	1.087.683.691
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	1.006.650.631.435	346.648.705.412
315	5. Phải trả người lao động		12.547.094.121	1.918.363.142
316	6. Chi phí phải trả	20	534.532.161.924	312.980.883.203
317	7. Phải trả các bên liên quan	32	13.036.801.679	324.552.911.770
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	2.347.421.517.146	91.337.961.521
330	II. Nợ dài hạn		11.343.056.967.357	9.210.737.300.159
333	1. Phải trả dài hạn khác	22	132.880.063.891	57.941.446.017
334	2. Vay dài hạn	23	11.190.346.230.241	9.014.391.841.949
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.2	17.618.148.945	136.640.382.500
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		2.212.524.280	1.763.629.693
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.842.651.283.995	2.066.943.051.408
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	6.842.651.283.995	2.066.943.051.408
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	24.1	3.726.252.370.000	1.996.272.380.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	1.522.259.442.223	773.354.590.000
414	3. Cổ phiếu quỹ	24.3	(720.199.415.988)	(1.898.164.733.713)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	24.1	-	(11.706.526.412)
417	5. Vốn bổ sung từ lợi nhuận	24.1	1.762.837.618	1.762.837.618
418	6. Quỹ dự phòng tài chính	24.1	2.762.837.618	1.762.837.618
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	2.309.813.212.524	1.203.661.666.297
439	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	35	2.710.988.862.194	1.568.791.562.428
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		26.146.849.247.419	14.313.365.056.807

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại: - đô la Mỹ - euro	183.147 4.861	49.434.086 415.155


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Ngày 29 tháng 1 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.872.979.781.266	1.974.446.241.603
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.872.979.781.266	1.974.446.241.603
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27	(927.026.108.077)	(537.310.953.326)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.945.953.673.189	1.437.135.288.277
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	1.280.461.859.797	432.861.235.107
22	7. Chi phí tài chính	28	(987.456.894.447)	(378.120.364.345)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(511.476.475.135)	(244.415.376.742)
24	8. Chi phí bán hàng		(29.435.956.071)	(12.326.530.155)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(239.695.200.820)	(109.705.812.478)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.969.827.481.648	1.369.843.816.406
31	11. Thu nhập khác	29	179.241.332.230	5.955.612.257
32	12. Chi phí khác	29	(71.549.951.611)	(3.654.287.015)
40	13. Lợi nhuận khác		107.691.380.619	2.301.325.242
50	14. Phần lãi từ công ty liên kết	26	65.535.940.673	12.057.080.243
60	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.143.054.802.940	1.384.202.221.891
70	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(700.704.758.533)	(289.768.877.103)
71	17. (Thu nhập)/c hi phí thuế TNDN hoãn lại	31.2	(10.335.047.030)	7.303.813.125
80	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.432.014.997.377	1.101.737.157.913
	Trong đó			
	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	35	125.116.211.150	203.094.991.000
	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	24.1	2.306.898.786.227	898.642.166.913

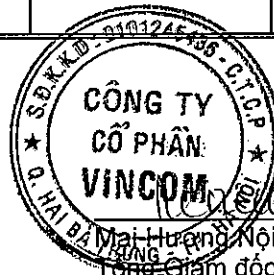
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu	33		
	- Lãi cơ bản		6.837	2.802
	- Lãi suy giảm		6.340	2.802



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hoàng Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		3.143.054.802.940	1.384.202.221.891
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định	10,11, 14	71.137.087.665	28.467.057.299
03	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		(19.214.422.240)	118.595.508.178
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	28	91.402.905.358	1.447.428.428
05	(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định	29	(2.012.984.795)	813.158.683
05	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác		(218.505.422.620)	(161.085.047.626)
05	Lãi từ sáp nhập Sinh Thái		(84.327.237.669)	-
05	Phần lỗ (lãi) từ công ty liên kết	26	(65.535.940.673)	(12.057.080.243)
05	Thu nhập lãi vay và cổ tức	25.2	(537.518.890.418)	(228.124.864.785)
06	Chi phí lãi vay	28	511.476.475.135	244.415.376.742
	Phân bổ lợi thế thương mại	17	11.448.028.487	11.744.761.632
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.901.404.401.170	1.388.418.520.199
09	Tăng các khoản phải thu		(4.407.501.951.813)	(350.876.124.106)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		(144.873.321.759)	10.373.602.642
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		3.261.838.944.290	(39.640.489.000)
12	Tăng chi phí trả trước		(261.819.749.646)	(142.451.244.381)
13	Tiền lãi vay đã trả		(1,048,074,859,461)	(554.170.665.973)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.1	(312.592.412.186)	(49.895.785.316)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.733.342.232)	(890.149.446)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(39,352,291,637)	260.867.664.619
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(4.667.000.360.776)	(1.648.037.880.903)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		66.348.737.887	1.727.089.650
23	Tiền cho vay các bên có liên quan		(499.000.000.000)	(1.996.294.163.002)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan		1.580.792.152.829	981.891.541.000
25	Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(2.460.222.718.617)	(1.049.269.750.114)
26	Tiền chi để mua các công ty con, sau khi trừ tiền thu về		-	(111.592.399.851)
27	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		441.282.332.777	556.500.000.000
	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		420.500.000.000	-
	Tiền gửi ngắn hạn		(1.600.000.000.000)	(1.050.000.000.000)
	Rút tiền gửi ngắn hạn		1.250.000.000.000	-
	Tiền chi để mua các tài sản khác		(361.300.000.000)	(1.359.547.480.406)
	Tiền chi để mua thêm cổ phần ở công ty con		(207.000.000.000)	-
28	Lãi vay và cổ tức nhận được		469.012.014.215	116.618.634.891
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(5.566.587.841.685)	(5.558.004.408.735)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông		377.217.910.000	796.440.820.000
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		722.028.823.556	471.600.000.000
33	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(25.657.830.000)	(10.695.069.390)
	Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ		1.578.713.500.000	-
34	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		3.418.205.875.559	5.874.189.793.788
35	Trả nợ vay		(376.498.497.233)	(379.711.814.727)
37	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	25.1	-	(54.595.630.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		5.694.009.781.882	6.697.228.099.171
50	Tăng tiền thuần trong năm		88.069.648.560	1.400.091.355.055
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.426.939.327.932	26.847.972.877
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	6	1.515.008.976.492	1.426.939.327.932

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Ngày 29 tháng 1 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002. Công ty cũng được cấp các giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi gần nhất là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 25 cấp ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị

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

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Mai Hương Nội	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên

Cơ cấu doanh nghiệp

Công ty có các công ty con sau:

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

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

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại văn phòng cho thuê và các căn hộ cao cấp để bán. Công ty PFV có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, 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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu doanh nghiệp (tiếp theo)

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

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom.

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 31 tháng 12 năm 2010, Công ty 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 31 tháng 12 năm 2010, 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. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Công ty Bất động sản Viettronics là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu doanh nghiệp (tiếp theo)

Công ty Cổ phần 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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. 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.

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. 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 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, công ty cũng đã đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh 15.2.

Các sự kiện trong năm

Thay đổi trong cơ cấu vốn

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

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

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

Trong năm 2010, các trái chủ của trái phiếu chuyển đổi có mệnh giá là đô la Mỹ được Công ty phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009 đã thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty. Tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2010, tổng số trái phiếu với mệnh giá là 40.700.000 đô la Mỹ đã được chuyển đổi thành 12.735.701 cổ phiếu của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Các sự kiện trong năm (tiếp theo)

Những thay đổi trong cơ cấu vốn (tiếp theo)

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông của Công ty cũng đã phê duyệt kế hoạch phát hành và niêm yết cổ phiếu phổ thông mới của Công ty trên thị trường chứng khoán Singapore. Số lượng cổ phiếu tối đa dự kiến phát hành trong đợt chào bán này là 93 triệu cổ phiếu phổ thông.

Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng dự án Vincom Center, một công trình tổ hợp đa năng tại ngã tư Lê Thánh Tôn - Đồng Khởi, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Khu trung tâm thương mại được đưa vào hoạt động từ tháng 4 năm 2010 và một số diện tích văn phòng cũng như phần lớn diện tích căn hộ xây để bán cũng đã được bàn giao cho khách hàng vào quý IV năm 2010.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng bắt đầu việc xây dựng dự án Thành phố Hoàng Gia, một công trình tổ hợp đa năng tại đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh, việc xây dựng dự án tòa nhà văn phòng tại đường Nguyễn Công Trứ, thành phố Hồ Chí Minh cũng đã được hoàn thành. Việc chuyển nhượng tòa nhà này cũng đã được hoàn thành trong quý IV năm 2010.

Tái cơ cấu các hoạt động kinh doanh khác của Tập đoàn

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, các cổ đông của năm công ty, bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái"), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Thiên An ("Công ty Thiên An"), Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn ("Công ty May Mắn"), Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt ("Công ty Ngọc Việt"), và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội ("Công ty IGS"), đã hoàn thành việc sáp nhập các công ty này. Việc sáp nhập được thực hiện với mục đích nhằm giảm bớt gánh nặng quản lý của ban lãnh đạo do các công ty này không hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn.

Theo thỏa thuận sáp nhập, tất cả các cổ đông của bốn công ty (Ngọc Việt, May Mắn, IGS, Thiên An) đồng ý hoán đổi cổ phần của họ trong bốn công ty này thành cổ phần mới của Công ty Sinh Thái. Đổi lại, Công ty Sinh Thái phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông của bốn công ty này để có được quyền sở hữu 100% bốn công ty còn lại. Tỷ lệ hoán đổi được xác định bởi các cổ đông là 1:1. Tất cả bốn công ty này sau đó đã được giải thể và tài sản và nợ phải trả của các công ty này được sáp nhập vào Công ty Sinh Thái tại ngày sáp nhập, là ngày 20 tháng 12 năm 2010.

Trước khi sáp nhập, Công ty nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, và nắm ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mắn và Công ty Sinh Thái. Sau khi sáp nhập, Công ty mất quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, mất ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty May Mắn và đổi lại, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Sinh Thái lên 44,98%.

Kế hoạch chuyển nhượng hoạt động kinh doanh khác

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, một công ty con hoạt động trong lĩnh vực môi giới chứng khoán. Việc bán công ty con này chưa được hoàn thành tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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).

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

Các Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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

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

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và 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 thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, 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 Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 được áp dụng nhất quán với 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 2009 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau.

3.1.1 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã thay đổi chính sách kế toán về việc xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá áp dụng theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10"), thay vì theo hướng dẫn tại Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") như được áp dụng trong năm tài chính trước.

Khác biệt giữa VAS 10 và Thông tư 201 được trình bày dưới đây:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo VAS 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
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 năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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)

3.1.1 Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái (tiếp theo)

Nghịệp vụ	Xử lý kế toán theo VAS 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
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 năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	<ul style="list-style-type: none"> - Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. - Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào năm (5) năm tiếp theo. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm 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 và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong 5 năm tiếp theo.

Tập đoàn đã quyết định không áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán này đối với các báo cáo tài chính của năm trước do ảnh hưởng của việc áp dụng hồi tố là không trọng yếu đối với các báo cáo tài chính của năm trước. Toàn bộ số dư chênh lệch tỷ giá 11.706.526.412 đồng Việt Nam được ghi nhận theo Thông tư 201 trong vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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

Dự phòng cho hàng tồn kho 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.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao 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.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được 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. 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.

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
Quyền thuê đất	20 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm 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 được dừng ghi nhận 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 trong năm thanh lý.

Việc phân loại tài sản thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện 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 phân loại từ bất động sản đầu tư sang các loại tài sản khác chỉ được thực hiện 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 xây dựng 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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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.

3.10 *Chi phí trả trước dài hạn*

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)*

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 ít hơn phần sở hữu 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. 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.

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.

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 nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị thuần của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo của nhà đầu tư và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Nếu cần thiết, Tập đoàn sẽ điều chỉnh để đảm bảo các chính sách kế toán của công ty liên kết nhất quán với Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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 hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Như trình bày trong Thuyết minh 3.1.1, Tập đoàn đã thay đổi chính sách kế toán về ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái theo hướng dẫn tại theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10"), thay vì áp dụng các hướng dẫn theo Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") như trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Khách hàng ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để 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 và phải trả dài hạn khác" như một khoản 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 và doanh thu có thể xác định được giá trị một cách đáng tin cậy. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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.

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.

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 năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm hai bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh bất động sản: bao gồm việc cho thuê các bất động sản đầu tư và phát triển bất động sản đầu tư để bán;
- ▶ Dịch vụ tài chính và các hoạt động khác như môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư; v.v..

Tập đoàn theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Tập đoàn trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như giao dịch với các bên thứ ba.

<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Dịch vụ tài chính và các hoạt động khác</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Doanh thu				
Doanh thu cho bên thứ ba	3.843.508.683.856	29.471.097.410	-	3.872.979.781.266
Doanh thu nội bộ	15.896.032.642	-	(15.896.032.642)	
Tổng doanh thu	3.859.404.716.498	29.471.097.410	(15.896.032.642)¹	3.872.979.781.266
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Khấu hao và khấu trừ	67.088.259.443	4.048.828.223	-	71.137.087.666
Phần lãi của công ty liên kết	286.822.346	65.249.118.327	-	65.535.940.673
Thu nhập trước thuế theo bộ phận	2.642.597.463.644	207.452.373.947	293.004.965.349²	3.143.054.802.940
Tài sản				
Đầu tư vào công ty liên kết	503.212.116.695	2.792.708.823.551	-	3.295.920.940.246
Chi phí hình thành tài sản cố định	4.342.361.450.593	221.654.100	-	4.342.583.104.693
Tổng tài sản	18.098.862.758.938	3.059.701.772.911	4.988.284.715.570³	26.146.849.247.419
Tổng nợ phải trả	4.013.757.549.686	10.869.405.858	12.568.582.145.686⁴	16.593.209.101.230

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (1.280.461.859.797 đồng Việt Nam) và chi phí tài chính (987.456.894.447 đồng Việt Nam).
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (242.876.414.681 đồng Việt Nam), tài sản thuê hoãn lại (14.586.915.040 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn (3.817.746.809.398 đồng Việt Nam), khoản cho vay và lãi nhận được từ các bên liên quan (622.361.833.684 đồng Việt Nam), các khoản phải thu khác (278.312.742.766 đồng Việt Nam) và các khoản đầu tư dài hạn khác (12.400.000.000 đồng Việt Nam) vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn (11.190.346.230.241 đồng Việt Nam), thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả (695.553.737.318 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (294.320.590.034 đồng Việt Nam), các khoản phải trả khác (370.743.439.148 đồng Việt Nam), và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (17.618.148.945 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Dịch vụ tài chính và các hoạt động khác</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Doanh thu cho bên thứ ba	1.942.451.975.110	31.994.266.493	-	1.974.446.241.603
Doanh thu nội bộ	8.335.389.406	454.545.455	(8.789.934.861)	-
Tổng doanh thu	1.950.787.364.516	32.448.811.948	(8.789.934.861)¹	1.974.446.241.603
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Khấu hao và khấu trừ	25.123.646.959	3.343.410.341	-	28.467.057.300
Phần lãi của công ty liên kết	6.460.281.358	5.596.798.885	-	12.057.080.243
Thu nhập trước thuế theo bộ phận	1.335.836.031.637	(6.374.680.508)	54.740.870.762²	1.384.202.221.891
Tài sản				
Đầu tư vào công ty liên kết	559.992.318.715	296.940.208.355	-	856.932.527.070
Chi phí hình thành tài sản cố định	2.500.110.804.800	2.058.403.827	-	2.502.169.208.627
Tổng tài sản	8.284.258.829.093	398.045.058.004	5.631.061.169.710³	14.313.365.056.807
Tổng nợ phải trả	677.426.017.345	12.153.205.374	9.988.051.220.252⁴	10.677.630.442.971

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (422.272.938.364 đồng Việt Nam) và chi phí tài chính (367.532.067.602 đồng Việt Nam).
3. Tài sản của các bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (87.724.817.948 đồng Việt Nam), tài sản thuế thu nhập hoãn lại (7.303.813.125 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn (4.890.936.507.339 đồng Việt Nam), các khoản cho vay và lãi vay phải thu từ các bên liên quan (157.355.031.298 đồng Việt Nam) và các khoản đầu tư dài hạn khác (487.741.000.000 đồng Việt Nam) vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay phải trả lãi dài hạn (9.014.391.841.949 đồng Việt Nam), thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả (248.794.223.526 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (242.288.185.273 đồng Việt Nam), các khoản phải trả khác (345.936.587.004 đồng Việt Nam), và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (136.640.382.500 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

5. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua Công ty Cổ phần Thiên An

Tập đoàn, thông qua Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, mua 50% cổ phần có quyền biểu quyết ở Thiên An vào ngày 18 tháng 1 năm 2010. Sau đó, Tập đoàn đã mua thêm 0,8% cổ phần biểu quyết trong Thiên An vào ngày 15 tháng 3 năm 2010.

Ban Giám đốc đánh giá rằng việc mua Thiên An là giao dịch mua một nhóm tài sản, không phải giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, tổng giá phí mua được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản vào ngày mua. Lợi ích của cổ đông thiểu số cũng được ghi nhận theo tỷ lệ sở hữu tương ứng trong các tài sản được mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

Chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty Nhóm đầu tư may mặc ("LIG")

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010, Tập đoàn, thông qua PFV, một công ty con, đã bán 25% quyền biểu quyết trong LIG và giảm quyền biểu quyết của Tập đoàn trong LIG từ 66% xuống 41%. Tập đoàn do đó mất quyền kiểm soát trong LIG vào ngày này. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lãi 21.277.727.728 đồng trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày bán.

Vào ngày 23 tháng 11 năm 2010, Tập đoàn, thông qua Công ty Thành phố Hoàng Gia, đã bán thêm 18% quyền biểu quyết trong LIG và giảm quyền biểu quyết của Tập đoàn trong LIG xuống 23%. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lãi 78.084.393.429 đồng trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày bán.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Ngọc Việt

Vào ngày 4 tháng 6 năm 2010, Tập đoàn, thông qua Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con, đã mua thêm 10% vốn cổ phần tại Ngọc Việt và tăng cổ phần của Tập đoàn trong công ty liên kết này từ 35,8% đến 45,8%. Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Tập đoàn đã mua thêm 34,2% cổ phần trong Ngọc Việt để tăng cổ phần của Tập đoàn trong Ngọc Việt lên 80%.

Ban Giám đốc đánh giá rằng việc mua Ngọc Việt là giao dịch mua một nhóm tài sản, không phải giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, tổng giá phí mua được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản vào ngày mua. Lợi ích của cổ đông thiểu số cũng được ghi nhận theo tỷ lệ sở hữu tương ứng trong các tài sản được mua.

Sáp nhập Sinh Thái, Thiên An, LIG, Ngọc Việt và IGS

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, các cổ đông của năm công ty, bao gồm Sinh Thái, Thiên An, LIG, Ngọc Việt và IGS, đã hoàn thành việc sáp nhập năm công ty này. Việc sáp nhập được thực hiện để giảm bớt gánh nặng quản lý do năm công ty này không hoạt động trong các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn.

Theo thỏa thuận sáp nhập, tất cả các cổ đông của bốn công ty (Ngọc Việt, LIG, IGS, Thiên An) đã đồng ý hoán đổi cổ phần của mình trong bốn công ty này thành cổ phần mới trong Công ty Sinh Thái. Đổi lại, Công ty Sinh Thái đã phát hành cổ phiếu mới cho các cổ đông của bốn công ty này để nắm quyền sở hữu 100% đối với bốn công ty. Tỷ lệ hoán đổi được xác định bởi các cổ đông là 1:1. Tất cả bốn công ty đã được giải thể và tài sản và nợ phải trả của các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty Sinh Thái tại ngày sáp nhập, là ngày 20 tháng 12 năm 2010.

Trước khi sáp nhập, Tập đoàn là cổ đông nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An và nắm quyền ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty LIG và Công ty Sinh Thái. Sau khi sáp nhập, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty Ngọc Việt và Công ty Thiên An, mất quyền ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty LIG. Đổi lại, Tập đoàn đã tăng quyền sở hữu trong Sinh Thái lên 44,98%.

Ban Giám đốc đánh giá rằng vì cả năm công ty trong giao dịch sáp nhập này không thỏa mãn định nghĩa của một doanh nghiệp, việc sáp nhập này không phải là một giao dịch hợp nhất kinh doanh mà là việc hoán đổi một nhóm tài sản này để có được một nhóm tài sản khác. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lãi 84.327.237.669 đồng từ giao dịch sáp nhập này trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày sáp nhập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con, Công ty Nam Hà Nội

Trong năm 2010, Tập đoàn nắm quyền kiểm soát trong Công ty Nam Hà Nội qua việc nắm giữ trực tiếp 44,15% quyền biểu quyết và gián tiếp thông qua các công ty con khác (như LIG: 11,8% và Ngọc Việt: 33,2% quyền biểu quyết). Sau đây là những thay đổi về tỷ lệ sở hữu trong Công ty Nam Hà Nội trong năm 2010 do các giao dịch liên quan đến LIG và Ngọc Việt:

- ▶ Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010, Tập đoàn bán 25% quyền biểu quyết trong LIG và do đó, mất quyền kiểm soát trong công ty này, bao gồm cả 11,8% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Nam Hà Nội giảm xuống còn 44,15%;
- ▶ Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Tập đoàn nắm quyền kiểm soát Ngọc Việt, và do đó, kiểm soát 33,2% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội thuộc sở hữu của Ngọc Việt. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nam Hà Nội tăng lên 77,35%;
- ▶ Vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, sau giao dịch sáp nhập Sinh Thái, Tập đoàn lại mất quyền kiểm soát đối với 33,2% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội thuộc sở hữu của Ngọc Việt. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nam Hà Nội một lần nữa giảm xuống còn 44,15%;
- ▶ Vào ngày 28 tháng 12 năm 2010, Tập đoàn trực tiếp mua lại 7,8% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội từ một cổ đông thiểu số để tăng tỷ lệ sở hữu của mình trong Nam Hà Nội lên 51,95%.

Ban Giám đốc đã đánh giá rằng Tập đoàn đã nắm giữ quyền kiểm soát trong Nam Hà Nội như là một công ty con trong suốt cả năm 2010, ngay cả khi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Nam Hà Nội giảm xuống còn 44,15%. Quyền kiểm soát này được thực hiện do Tập đoàn có quyền bổ nhiệm đa số các vị trí trong Hội đồng Quản trị của Nam Hà Nội, cũng như vị trí Tổng giám đốc và kế toán trưởng của công ty này.

Tập đoàn đã ghi nhận lợi ích thương mại với giá trị là 166.599.625.220 đồng và một khoản lỗ với giá trị là 158.940.026.466 đồng trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ các giao dịch liên quan đến Công ty Nam Hà Nội nêu trên.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Tiền	821.683.976.492	436.412.687.932
Các khoản tương đương tiền	693.325.000.000	990.526.640.000
	1.515.008.976.492	1.426.939.327.932

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 15 ngày đến 1 tháng với lãi suất từ 14% đến 14,7%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam (năm 2009: lãi suất từ 1,5% đến 3,4%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đô la Mỹ và từ 6,8% đến 9%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào các công ty khác	83.000.000.000	-
Phải thu tiền lãi	278.312.742.765	39.400.099.982
Phải thu khác	13.850.362.840	1.758.646.359
	375.163.105.605	41.158.746.341

Phải thu từ tiền lãi chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các tổ chức tài chính và từ các khoản cho vay cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời, Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch - Dịch vụ - Thương mại Cù Lao Chàm, Tổng Công ty Phong Phú và cho các cá nhân khác.

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Bất động sản để bán		
Bất động sản đã hoàn thành	209.754.922.968	-
Bất động sản đang xây dựng	2.053.646.285.524	886.246.659.010
	2.263.401.208.492	886.246.659.010
Hàng tồn kho khác		
Các nguyên vật liệu xây dựng khác	72.954.047	703.864.750
Công cụ dụng cụ	695.596.625	231.557.798
Hàng đi đường	-	13.415.664.237
Thép xây dựng cho Dự án Eden	-	455.188.487
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(403.246.082)
	768.550.672	14.403.029.190
	2.264.169.759.164	900.649.688.200

Bất động sản đã hoàn thành bao gồm chi phí cho các căn hộ tại Vincom Center đã được hoàn thành và sẵn sàng để bán trong năm 2010, chi phí của các căn hộ 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.

Theo thỏa thuận ngày 21 tháng 5 năm 2009, Công ty đã đồng ý bảo lãnh cho số trái phiếu trị giá 500 tỷ đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái phát hành nhằm mục đích phát triển dự án Thành phố Xanh, một dự án bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất tại dự án khu Du lịch sinh thái An Viên nêu trên làm tài sản đảm bảo cho số trái phiếu do Công ty Sinh Thái phát hành.

Các căn hộ đang xây dựng để bán bao gồm chi phí cho các căn hộ tại các dự án Thành phố Hoàng Gia và Eco City đang trong giai đoạn phát triển tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Tạm ứng cho nhân viên	1.314.823.257	151.202.398.869
Phải thu khác	1.159.046.750	21.000.000
	2.473.870.007	151.223.398.869

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc, thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Tài sản khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	8.130.363.636	9.443.208.206	11.540.064.162	25.087.495.463	1.625.560.584	55.826.692.051
Tăng trong năm	83.039.958.970	45.771.668.031	4.740.508.670	9.426.325.123	60.894.600	143.039.355.394
Trong đó:						
Mua mới	-	45.771.668.031	4.175.964.545	9.426.325.123	60.894.600	59.434.852.299
Xây dựng mới	83.039.958.970	-	-	-	-	83.039.958.970
Tặng khác	-	-	564.544.125	-	-	564.544.125
Giảm trong năm	(5.494.000.000)	(145.545.356)	(23.718.182)	(972.431.529)	-	(6.635.695.067)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(5.494.000.000)	(145.545.356)	(23.718.182)	(407.887.404)	-	(6.071.150.942)
Giảm khác	-	-	-	(564.544.125)	-	(564.544.125)
Số dư cuối năm	85.676.322.606	55.069.330.881	16.256.854.650	33.541.389.057	1.686.455.184	192.230.352.378
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	816.143.373	3.632.218.399	4.603.887.928	6.982.685.768	678.208.647	16.713.144.115
Tăng trong năm	502.164.504	5.922.298.407	1.845.667.230	4.446.626.688	384.661.869	13.101.418.698
Giảm trong năm	(439.519.996)	(586.545.890)	(4.010.592)	(240.351.995)	-	(1.270.428.473)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(439.519.996)	(586.545.890)	(4.010.592)	(240.351.995)	-	(1.270.428.473)
Số dư cuối năm	878.787.881	8.967.970.916	6.445.544.566	11.188.960.461	1.062.870.516	28.544.134.340
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	7.314.220.263	5.810.989.807	6.936.176.234	18.104.809.695	947.351.937	39.113.547.936
Số dư cuối năm	84.797.534.725	46.101.359.965	9.811.310.084	22.352.428.596	623.584.668	163.686.218.038

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Quyền thuê đất	Quyền thực hiện dự án	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	7.691.610.361	92.941.362.572	184.938.875.055	250.341.308.795	535.913.156.783
Tăng trong năm	4.134.244.192	-	-	-	4.134.244.192
Trong đó:					
Mua mới	3.409.795.620	-	-	-	3.409.795.620
Tặng khác	724.448.572	-	-	-	724.448.572
Bán, thanh lý, phân loại lại	(20.646.036)	(92.941.362.572)	-	(250.341.308.795)	(343.303.317.403)
Số dư cuối năm	11.805.208.517	-	184.938.875.055	-	196.744.083.572
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	2.259.542.135	-	4.015.469.225	-	6.275.011.360
Tăng trong năm	1.720.945.119	-	9.217.901.051	-	10.938.846.170
Giảm trong năm	(12.387.600)	-	-	-	(12.387.600)
Số dư cuối năm	3.968.099.654	-	13.233.370.276	-	17.201.469.930
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	5.432.068.226	92.941.362.572	180.923.405.830	250.341.308.795	529.638.145.423
Số dư cuối năm	7.837.108.863	-	171.705.504.779	-	179.542.613.642

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Chi phí cho dự án Eden A	1.449.372.526.342	2.507.263.343.072
Chi phí cho Dự án Eco City	447.282.464.580	232.125.115.633
Chi phí cho Dự án Thành phố Hoàng Gia	878.757.821.734	166.823.275.269
Chi phí cho Dự án khu đô thị Sài Đồng	1.407.650.122.496	72.068.100.000
Chi phí cho Dự án Vincom Hải Phòng	10.159.485.630	8.329.917.901
Chi phí cho Dự án Khu đô thị Yên Phú Hà Tây	1.420.144.690	1.420.144.690
Chi phí cho Dự án Hồ Tây	42.043.914.545	-
Chi phí cho Dự án 223B Nguyễn Trãi (Xavinco)	103.104.833.409	-
Chi phí cho Dự án Viettronics	30.250.000.000	-
Chi phí cho các Dự án khác	1.115.707.361	1.406.559.435
	<u>4.371.157.020.787</u>	<u>2.989.436.456.000</u>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí cho các hạng mục xây dựng, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác liên quan đến việc phát triển Dự án Eden A, Eco City, Thành phố Hoàng Gia, khu đô thị Sài Đồng, và các dự án bất động sản khác.

13. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng giá trị là 755.206.750.006 đồng Việt Nam (năm 2009: 321.961.160.654 đồng Việt Nam). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho dự án Vincom Center, Eco City, Thành phố Hoàng Gia, khu đô thị mới Sài Đồng, và các dự án bất động sản khác. Tỷ lệ vốn hóa trong năm 2010 được xác định là 13,42% (năm 2009: 11,95%), và là chi phí đi vay bình quân gia quyền của các khoản vay của Tập đoàn chưa thanh toán trong giai đoạn xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa , vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	136.448.739.753	348.982.649.805	114.582.449.554	600.013.839.112
Tăng trong năm	1.079.395.898.903	1.871.082.634.931	213.408.183.920	3.163.886.717.754
Giảm trong năm	-	-	480.419.066	480.419.066
Số dư cuối năm	<u>1.215.844.638.656</u>	<u>2.220.065.284.736</u>	<u>327.510.214.408</u>	<u>3.763.420.137.800</u>
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	4.976.948.593	20.875.115.335	43.727.627.142	69.579.691.070
Tăng trong năm	8.301.385.890	20.245.621.030	18.549.815.877	47.096.822.797
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>13.278.334.483</u>	<u>41.120.736.365</u>	<u>62.277.443.019</u>	<u>116.676.513.867</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>131.471.791.160</u>	<u>328.107.534.470</u>	<u>70.854.822.412</u>	<u>530.434.148.042</u>
Số dư cuối năm	<u>1.202.566.304.173</u>	<u>2.178.944.548.371</u>	<u>265.232.771.389</u>	<u>3.646.743.623.933</u>

Giá trị bất động sản đầu tư tăng trong năm là chi phí xây dựng của khu trung tâm thương mại và văn phòng của dự án Vincom Center. Dự án này đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng trong năm 2010.

Giá trị thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được xác định bởi một công ty định giá độc lập như sau:

- ▶ Tòa nhà Vincom City Tower (bao gồm khu vực văn phòng và trung tâm thương mại): 112.600.000 đô la Mỹ;
- ▶ Tòa nhà Vincom Park Place (chỉ bao gồm khu vực trung tâm thương mại): 43.500.000 đô la Mỹ;
- ▶ Tòa nhà Vincom Center (bao gồm khu vực văn phòng và trung tâm thương mại): 546.663.701 đô la Mỹ.

Như được trình bày trong Thuyết minh 23, tài sản được hình thành từ dự án Vincom Center được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

15.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Số đầu năm</i> VNĐ
Các khoản cho vay các bên liên quan	502.410.000.000	2.341.431.035.203
Các khoản cho vay khác	1.404.009.943.518	1.239.782.272.136
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	1.600.000.000.000	1.050.000.000.000
Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	322.754.846.703	296.072.001.096
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	3.829.174.790.221	4.927.285.308.435
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	(10.242.485.500)	(29.275.547.847)
	<u>3.818.932.304.721</u>	<u>4.898.009.760.588</u>

Các khoản cho vay các bên liên quan bao gồm các khoản cho các công ty liên kết và cổ đông của công ty con vay. Chi tiết về các khoản cho vay các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 32.

Các khoản cho vay khác bao gồm các khoản vay cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Du lịch Cù Lao Chàm, Tổng Công ty Phong Phú và các cá nhân khác.

Khoản cho vay cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời có lãi suất từ 12,6% đến 16%/năm và được đảm bảo bằng các khoản đầu tư tài chính của bên vay. Khoản cho vay cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Du lịch Cù Lao Chàm có mức lãi suất 12,6%/năm và được đảm bảo một phần bởi các khoản đầu tư của bên đi vay. Khoản cho vay cho Tổng Công ty Phong Phú không được đảm bảo và có mức lãi suất 12,5%/năm.

Các khoản cho vay khác có mức lãi suất từ 7% đến 14,5%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bởi chứng khoán của bên đi vay.

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam ("PVFC") (với số tiền là 300 tỷ đồng Việt Nam với mức lãi suất 11,50%/năm và một khoản 300 tỷ đồng Việt Nam khác có mức lãi suất 10,90%/năm) và tại Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (với số tiền là 300 tỷ đồng với mức lãi suất 11,50%/năm, và hai khoản 500 tỷ đồng và 200 tỷ đồng có lãi suất 10,49%/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 và chưa 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 31 tháng 12 năm 2010.

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Số đầu năm</i> VNĐ
Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát	15.2.1	3.295.920.940.246	856.932.527.070
Đầu tư dài hạn khác	15.2.2	560.540.964.826	694.831.856.363
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		3.856.461.905.072	1.551.764.383.433
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(1.362.527.211)	(105.040.000.000)
		<u>3.855.099.377.861</u>	<u>1.446.724.383.433</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

	Vinpearl Hội An VND	Du lịch Việt Nam VND	Bé tổng Ngoại Thương VND	Sinh Thái VND	Thành phố Xanh VND	Ngọc Việt VND	Thăng Long VND	Khác (*) VND	Tổng cộng VND
Ngày 1 tháng 1 năm 2010	229.017.602.499	80.388.188.407	11.110.460.329	-	-	165.417.681.879	-	370.998.593.956	856.932.527.070
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	-	-	-	839.300.000.000	480.000.000.000	30.000.000.000	-	147.993.754.679	1.497.293.754.679
Kết chuyển từ các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	17.500.000.000	-	17.500.000.000
Kết chuyển từ đầu tư vào công ty con do mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	530.882.913.727	530.882.913.727
Tặng do sáp nhập vào Sinh Thái	-	-	-	1.674.559.586.506	-	(197.789.188.973)	-	-	1.476.770.397.533
Thanh lý đầu tư trong kỳ	(79.738.285.801)	-	-	-	-	-	-	(997.246.966.060)	(1.076.985.251.861)
Giải thể trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	(68.219.160.224)	(68.219.160.224)
Phân bổ lợi thế thương mại	(7.837.417.152)	-	-	-	-	(1.244.455.321)	-	(2.320.870.401)	(11.402.742.874)
Phản lãi/(lãi) sau thuế được hưởng trong kỳ	(2.948.459.008)	(40.401.235.679)	1.063.996.677	88.194.386.775	5.708.545.468	3.615.962.415	3.571.225	17.911.734.323	73.148.502.196
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	138.493.440.538	39.986.952.728	12.174.457.006	2.602.053.973.281	485.708.545.468	-	17.503.571.225	-	3.295.920.940.246

(*): bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được thanh lý hoặc giải thể trong năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

	Vinpearl Hội An VNĐ	Du lịch Việt Nam VNĐ	Bê tông Ngoại Thương VNĐ	Bất động sản Hải Phòng VNĐ	Nam Hà Nội VNĐ	Ngọc Việt VNĐ	Khác (*) VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Ngày 1 tháng 1 năm 2009	60.465.690.397	64.317.042.010	9.465.406.176	171.042.355.904	47.695.392.174	70.960.670.708	176.937.872.643	600.884.430.012
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	174.000.000.000	-	-	-	-	84.745.448.000	270.436.694.800	529.182.142.800
Kết chuyển sang các khoản đầu tư vào công ty con	-	-	-	(164.328.556.750)	(47.695.392.174)	-	-	(212.023.948.924)
Thanh lý đầu tư trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(72.916.668.000)	(72.916.668.000)
Cổ tức nhận được	-	(794.682.684)	(900.000.000)	-	-	-	-	(1.694.682.684)
Phân bổ lợi thế thương mại	(7.837.417.152)	-	-	-	-	(147.068.196)	(1.188.141.882)	(9.172.627.230)
Phản lãi/(lỗ) sau thuế được hưởng trong kỳ	2.389.329.254	16.865.829.081	2.545.054.153	(6.713.799.154)	-	9.858.631.367	(2.271.163.605)	22.673.881.096
Ngày 31 tháng 12 năm 2009	229.017.602.499	80.388.188.407	11.110.460.329	-	-	165.417.681.879	370.998.593.956	856.932.527.070

(*): bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được thanh lý hoặc giải thể trong năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

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

Công ty Cổ phần 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 4103006768 ngày 18 tháng 05 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 21% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam có quyền sử dụng một khu đất với diện tích 2.146 m² tại địa chỉ 180-192 đường Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1 với thời hạn sử dụng là 49 năm (đến ngày 14 tháng 11 năm 2057) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00533 cấp ngày 2 tháng 1 năm 2008. Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam đã được cấp phép thực hiện dự án Toà nhà văn phòng cao cấp cho thuê tại khu đất này. Công ty cũng tham gia vào một hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam để thực hiện dự án nêu trên. Dự án xây dựng Toà nhà văn phòng này đã được hoàn tất và tòa nhà này đã được bán trong năm 2010.

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

Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070380 ngày 1 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 27 tháng 8 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, và các dịch vụ liên quan khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty nắm 24% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Vinpearl Hội An đã được cấp quyền sử dụng khu đất có diện tích 70.277 m² có thời hạn đến ngày 25 tháng 12 năm 2053 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-01354 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp ngày 28 tháng 8 năm 2008. Khu đất này sẽ được sử dụng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, Phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công tác thi công xây dựng Dự án này đã được khởi công vào tháng 10 năm 2008.

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt, tên trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103021244 ngày 11 tháng 12 năm 2007, và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 4 tháng 1 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng dân dụng và công nghiệp, xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn nắm 35,8% quyền biểu quyết trong công ty này. Như đã trình bày trong Thuyết minh số 5, Tập đoàn đã trực tiếp mua thêm 34,2% quyền biểu quyết vào ngày 14 tháng 9 năm 2010 và thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Hải phòng, một công ty con, gián tiếp mua thêm 10% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 4 tháng 6 năm 2010 và qua đó, Ngọc Việt trở thành một công ty con của Công ty. Sau đó, vào ngày 20 tháng 12 năm 2010, Ngọc Việt được giải thể và tài sản và nghĩa vụ nợ của công ty này được sáp nhập vào Sinh Thái (xem Thuyết minh số 5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

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

Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 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 31 tháng 12 năm 2010.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển 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 K6+200 đường cao tốc 39A huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên. Công ty nắm 44,98% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

Công ty Cổ phần Phát triển 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. Công ty nắm 24% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

(vii) Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long")

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản 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 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm giữ 35% quyền biểu quyết trong công ty này.

(viii) Các công ty liên kết khác

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại toàn cầu (Công ty "MGC")

Công ty Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn cầu là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép kinh doanh số 4103007448 ngày 1 tháng 8 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 175 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của MGC là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, nhà ở và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 24 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm 2010, MGC đã được giải thể theo phê duyệt của Hội đồng Quản trị của Công ty vào ngày 18 tháng 7 năm 2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

(viii) Các công ty liên kết khác (tiếp theo)

Công ty Cổ phần PCM (Công ty "PCM")

Công ty Cổ phần PCM, tên trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012410 ngày 31 tháng 5 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 55 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý xây dựng, giám sát thi công và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị, kiểm định chất lượng các công trình xây dựng, kinh doanh văn hóa phẩm được phép lưu hành, in ấn và các dịch vụ liên quan đến in ấn, tổ chức sự kiện, đại lý mua bán hàng hóa, xuất nhập khẩu các mặt hàng và các ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Vào ngày 6 tháng 9 năm 2010, Công ty đã thanh lý toàn bộ 20% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này cho một cá nhân với tổng số tiền thu được là 11 tỷ đồng Việt Nam.

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

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

Vào ngày 26 tháng 7 năm 2010, Công ty đã thanh lý toàn bộ 30% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này cho một cá nhân với tổng số tiền thu được là 6,75 tỷ đồng Việt Nam.

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

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

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Công ty đã thanh lý toàn bộ 40% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này cho một cá nhân với tổng số tiền thu được là 200 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

15.2.2 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Đầu tư vào cổ phiếu của Vinpearl (VPL)	-	492.880.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Tổng hợp Hà Nội	-	87.500.000.000
Đầu tư vào Dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	54.000.000.000
Đầu tư vào Công ty Điện tử Đồng Đa	26.460.980.000	25.230.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Đầu tư vào Dự án Hoàng Cầu	5.320.856.363	5.320.856.363
Đầu tư vào Dự án Nguyễn Trãi	-	17.500.000.000
Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu vay	51.687.634.911	-
Cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay	81.323.178.567	-
Cho Công ty TNHH 1 TV Thái Kiều vay	175.713.314.985	-
Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay	150.000.000.000	-
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Tăng Long	635.000.000	-
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3.000.000.000	-
Trái phiếu	-	1.000.000
	560.540.964.826	694.831.856.363
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(1.362.527.211)	(105.040.000.000)
	559.178.437.615	589.791.856.363

Các khoản cho vay dài hạn bao gồm cho vay cho Công ty Điện tử Hà Nội, Công ty TNHH một thành viên Thái Kiều, Công ty Cổ phần Mai Sơn và Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu. Các khoản vay này có lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm và được điều chỉnh dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Khoản vay cho Công ty TNHH một thành viên Thái Kiều được đảm bảo bởi 30% vốn điều lệ của ông Thái Phi Diệp trong Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế theo Hợp đồng cầm cố số 2010/HĐCC ngày 8 tháng 2 năm 2010 và Phụ lục Hợp đồng ngày 12 tháng 5 năm 2010 và Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số 01/2008 và 01-2/2008 và 100% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế trong Công ty TNHH Thái Kiều theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số 01/GCN.

Khoản vay cho Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu được đảm bảo tối thiểu bằng 49% vốn điều lệ của Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu, tương đương với số vốn góp là 13.688.036.077 đồng Việt Nam. Theo cam kết ba bên ký ngày 20 tháng 12 năm 2009, tài sản đảm bảo này được bảo lãnh bởi bà Trần Thị Hoài Anh.

Khoản vay cho Công ty Cổ phần Mai Sơn được đảm bảo bởi 2 triệu cổ phần của ông Trịnh Xuân Vỹ và bà Phạm Thị Mai Sơn trong Công ty Cổ phần Mai Sơn theo hợp đồng cầm cố số 01CC/MS-HĐ ký ngày 11 tháng 12 năm 2009.

Khoản vay cho Công ty Điện tử Hà Nội không có tài sản đảm bảo.

Các khoản đầu tư dài hạn khác cũng bao gồm các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các công ty như Công ty Điện tử Đồng Đa, Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên, Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3 và Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Tăng Long.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

15.2.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí phát hành trái phiếu	129.629.614.106	140.449.048.480
Chi phí thuê đất trả trước	112.182.784.078	116.420.908.859
Chi phí hoa hồng đối với các hợp đồng thuê hoạt động	51.888.789.681	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	51.388.032.736	10.750.192.295
	<u>345.089.220.601</u>	<u>267.620.149.634</u>

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Nam Hà Nội</i>	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của PFV</i>	<i>Lợi thế thương mại từ việc mua thêm cổ phần trong Chứng khoán Vincom</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	-	131.725.993.204	309.644.225	132.035.637.429
Tăng trong kỳ	166.599.625.220	-	-	166.599.625.220
Số dư cuối kỳ	<u>166.599.625.220</u>	<u>131.725.993.204</u>	<u>309.644.225</u>	<u>298.635.262.649</u>
Phân bổ lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	-	44.295.337.270	15.482.211	44.310.819.481
Phân bổ trong kỳ	1.131.104.542	10.285.959.522	30.964.423	11.448.028.487
Bán, thanh lý trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>1.131.104.542</u>	<u>54.581.296.792</u>	<u>46.446.634</u>	<u>55.758.847.968</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	-	87.430.655.934	294.162.014	87.724.817.948
Số dư cuối kỳ	<u>165.468.520.678</u>	<u>77.144.696.412</u>	<u>263.197.591</u>	<u>242.876.414.681</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Á	94.200.000.000	100.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả của khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	171.754.090.034	-
Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	142.288.185.273
Các khoản vay ngắn hạn khác	28.366.500.000	-
	<u>294.320.590.034</u>	<u>242.288.185.273</u>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ VNĐ	Kỳ hạn	Ngày đến hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
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 + 2.559.000 cổ phiếu VPL của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam và 1.493.250 cổ phiếu VIC của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Ánh Dương	6.775.892.196	12 tháng	14 tháng 12 năm 2011	13,5	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời	14.590.607.804	12 tháng	1 tháng 8 năm 2011	13,5	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài	7.000.000.000	3 tháng	28 tháng 2 năm 2011	13,5	Không có tài sản đảm bảo
	<u>122.566.500.000</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	309.987.174.932	94.532.106.443
Thuế thu nhập cá nhân	975.459.959	213.693.590
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Xem thuyết minh số 31.1)	695.553.737.318	248.794.223.526
Thuế nhà thầu nước ngoài	-	3.071.990.342
Thuế khác	134.259.226	36.691.511
	<u>1.006.650.631.435</u>	<u>346.648.705.412</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	370.150.759.148	243.075.840.404
Trích trước chi phí căn hộ đã bán	135.053.651.234	29.215.252.502
Các khoản chi phí phải trả khác	29.327.751.542	40.689.790.297
	<u>534.532.161.924</u>	<u>312.980.883.203</u>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Bảo hiểm xã hội phải nộp	654.499.688	550.188.891
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (xem thuyết minh số 22)	26.857.741.555	31.292.400.538
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (xem thuyết minh số 22)	13.523.430.617	14.807.082.970
Phải trả cho hoạt động đầu tư	90.000.000.000	-
Thu tiền theo hợp đồng ứng vốn từ khách hàng	2.173.722.817.202	-
Quỹ bảo trì giữ thay khách thuê căn hộ	32.509.700.339	-
Lãi phải trả	-	34.214.013.300
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	10.153.327.745	10.474.275.822
	<u>2.347.421.517.146</u>	<u>91.337.961.521</u>

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước	28.407.969.180	40.823.019.930
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (<i>xem thuyết minh số 21</i>)	<u>(26.857.741.555)</u>	<u>(31.292.400.538)</u>
	1.550.227.625	9.530.619.392
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	144.852.818.383	63.217.909.595
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (<i>xem thuyết minh số 21</i>)	<u>(13.523.430.617)</u>	<u>(14.807.082.970)</u>
	131.329.387.766	48.410.826.625
Phải trả dài hạn khác	448.500	-
	<u>132.880.063.891</u>	<u>57.941.446.017</u>

23. VAY DÀI HẠN

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Vay từ ngân hàng	1.202.278.630.241	898.691.841.949
Vay từ Công ty Cổ phần Vinpearl	1.809.400.000.000	1.871.600.000.000
Vay từ Công ty Cổ phần Sinh Thái	1.406.000.000.000	-
Trái phiếu dài hạn	<u>6.772.667.600.000</u>	<u>6.244.100.000.000</u>
	<u>11.190.346.230.241</u>	<u>9.014.391.841.949</u>

23.1 Trái phiếu dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không có tài sản đảm bảo, có mức lãi suất là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012. Mức lãi suất thực tế của trái phiếu này là 10,66%/năm.
- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không được đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm đầu tiên là 16%/năm (từ ngày 6 tháng 5 năm 2008 đến ngày 6 tháng 5 năm 2009). Mức lãi suất này sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4% (trong giai đoạn từ 6 tháng 5 năm 2009 đến ngày 6 tháng 5 năm 2010: 11,725% và giai đoạn từ ngày 7 tháng 5 năm 2010 đến ngày 7 tháng 5 năm 2011: 15,4%).
- ▶ Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 18 tháng 12 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này có mức lãi suất là 14,5%/năm trong năm đầu tiên (từ ngày 18 tháng 12 năm 2009 đến ngày 18 tháng 12 năm 2010). Mức lãi suất này sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") +4%. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng (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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, một công ty liên kết của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

23.1 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

- ▶ 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. Mức lãi suất ban đầu là 16%/năm (từ ngày 11 tháng 5 năm 2010 đến ngày 11 tháng 5 năm 2011). Mức lãi suất sẽ được xác định lại 6 tháng một lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hà Nội + 5,5%. Trái phiếu đã giao dịch được giữ tại tài khoản mở ở Vietinbank - chi nhánh Hà Nội và đã được giải ngân dựa trên đề nghị giải ngân của Vincom. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - Văn phòng - 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.
- ▶ 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 ban đầu là 12,5%/năm và 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%. 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 trị giá 100.000.000 đô la Mỹ phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 6%/năm được thanh toán hai lần một năm và có các điều khoản sau:
 - *Quyền chuyển đổi của trái chủ:* các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu nêu trên thành cổ phiếu của Vincom vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014;
 - *Thay đổi giá chuyển đổi:* giá chuyển đổi ban đầu của trái phiếu là 113.400 VNĐ/1 cổ phiếu, với tỷ giá chuyển đổi cố định là 18.775 VNĐ/1 đô la Mỹ. Nếu giá giao dịch bình quân gia quyền (dựa trên số lượng cổ phiếu giao dịch) của một cổ phiếu của Vincom (là một cổ phiếu có toàn quyền nhận cổ tức) trong vòng 10 ngày giao dịch liên tục kết thúc vào Ngày xác định lại giá chuyển đổi nhỏ hơn giá chuyển đổi có hiệu lực vào ngày xác định lại giá chuyển đổi thì giá chuyển đổi sẽ điều chỉnh bằng với giá giao dịch bình quân gia quyền đó. Việc thay đổi giá chuyển đổi sẽ được giới hạn ở mức tối thiểu bằng 80% giá chuyển đổi đầu tiên. Ngày xác định giá chuyển đổi là ngày 15 tháng 6 và ngày 15 tháng 12 hàng năm, với Ngày xác định giá chuyển đổi cuối cùng là ngày 4 tháng 12 năm 2014;
 - *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2011, Công ty có quyền thu hồi, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi nếu giá giao dịch của một cổ phiếu của Vincom (được chuyển đổi thành đô la Mỹ theo tỷ giá áp dụng vào thời điểm đó) vào cuối mỗi ngày trong vòng 20 ngày giao dịch liên tục, trong đó ngày giao dịch cuối cùng không quá 30 ngày trước ngày thông báo thu hồi trái phiếu, ít nhất là bằng 130% mệnh giá của một trái phiếu có mệnh giá bằng 100.000 đô la Mỹ được chuyển đổi theo Tỷ lệ chuyển đổi có hiệu lực trong các ngày giao dịch nêu trên;
 - *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* vào bất kỳ thời điểm nào, Công ty có quyền thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi nếu trước ngày công bố thông báo thu hồi, ít nhất 90% mệnh giá trái phiếu được phát hành lần đầu đã được chuyển đổi, đã được thu hồi, đã được mua, hoặc đã bị hủy;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

23.1 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

- *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* trong trường hợp có những thay đổi về thuế tại Việt Nam, Công ty có thể, phụ thuộc vào việc đáp ứng một số điều kiện khác, thông báo thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi;
- *Quyền thu hồi của trái chủ:* vào ngày 15 tháng 12 năm 2011, mỗi trái chủ có quyền yêu cầu Công ty thu hồi toàn bộ, hoặc một phần, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi.

Trong năm 2010, các trái chủ đã chuyển đổi tổng cộng 40.700.000 đô la Mỹ thành 12.735.701 cổ phiếu phổ thông của Công ty. Số dư gốc trái phiếu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 59.300.000 đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2009: 100.000.000 đô la Mỹ) với giá chuyển đổi là 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

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

23.2 Vay dài hạn

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ gốc và lãi VND	Kỳ hạn trả từ ngày bắt đầu vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung (“BIDV”) Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	1.374.032.720.275 (171.754.090.034)	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	► Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại số 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, TP HCM ► Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản khác, tài khoản, quyền tài sản và các quyền khác của dự án
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.809.400.000.000	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 Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	1.406.000.000.000	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

4.417.678.630.241

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Thặng dư vốn VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Vốn bổ sung từ lợi nhuận VNĐ	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Năm trước								
Số dư đầu năm	1.199.831.560.000	773.354.590.000	(869.327.434.323)	4.165.459	4.165.459	-	394.067.232.960	1.497.934.279.555
Tăng vốn điều lệ	796.440.820.000	-	-	-	-	-	-	796.440.820.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(1.028.837.299.390)	-	-	-	-	(1.028.837.299.390)
Vốn bổ sung từ lợi nhuận	-	-	-	1.758.880.432	-	-	(1.758.880.432)	-
Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	1.758.880.432	-	(1.758.880.432)	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	(11.706.526.412)	-	(11.706.526.412)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	898.642.166.913	898.642.166.913
Giảm từ lợi nhuận từ việc chuyển nhượng Công ty Bất động sản Hải Phòng	-	-	-	-	-	-	-	-
Có tức đã công bố	-	-	-	(208.273)	(208.273)	-	-	(30.934.342.212)
Giảm khác	-	-	-	(208.273)	-	-	-	(54.595.630.500)
Số dư cuối năm	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(1.898.164.733.713)	1.762.837.618	1.762.837.618	(11.706.526.412)	1.203.661.666.297	2.066.943.051.408
Năm nay								
Số dư đầu năm	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(1.898.164.733.713)	1.762.837.618	1.762.837.618	(11.706.526.412)	1.203.661.666.297	2.066.943.051.408
Tăng trong năm	1.729.979.990.000	730.801.641.287	-	-	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	2.460.781.631.287
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	285.308.753.711	-	-	-	-	-	1.169.939.252.198
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	884.630.498.487	-	-	-	-	(415.507.827.900)
Tăng thuán cổ phiếu quỹ từ hợp nhất kinh doanh	-	-	(415.507.827.900)	-	-	-	-	-
Giảm do thanh lý công ty con	-	(267.205.542.775)	-	-	-	-	-	708.842.647.138
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	11.706.526.412	-	(267.205.542.775)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	2.306.898.786.227	11.706.526.412
Có tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(1.199.747.240.000)	2.306.898.786.227
Số dư cuối năm	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	372.625.237	199.627.238
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	372.625.237	199.627.238
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	372.625.237	199.627.238
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	372.625.237	179.725.153
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	372.625.237	179.725.153
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

24.3 Cổ phiếu quỹ

Tái phát hành cổ phiếu quỹ

Vào tháng 12 năm 2010, Công ty Thành phố Hoàng Gia, Công ty Thiên An và Công ty Ngọc Việt, ba công ty con, đã tái phát hành 18.042.440 cổ phiếu Vincom ra thị trường chứng khoán và khoản chênh lệch trị giá 285.308.753.711 đồng Việt Nam giữa giá tái phát hành và chi phí mua ban đầu được hạch toán là một khoản tăng thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ do các công ty con, công ty liên kết và các công ty nhận đầu tư khác nắm giữ:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010:

- ▶ Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, nắm 14.062.170 cổ phiếu Vincom với giá trị là 720.199.415.988 đồng Việt Nam.
- ▶ Công ty Sinh Thái, công ty liên kết, nắm 24.606.242 cổ phiếu Vincom với giá trị là 931.258.136.061 đồng Việt Nam.
- ▶ Công ty Vinpearl Hội An, công ty liên kết, nắm 4.316.910 cổ phiếu Vincom với giá trị là 210.941.597.681 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

25.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Tổng doanh thu	3.872.979.781.266	1.974.446.241.603
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	715.424.584.004	279.495.604.674
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	3.128.084.099.852	1.662.956.370.435
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác</i>	29.471.097.410	31.994.266.494
Các khoản giảm trừ doanh thu		-
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>3.872.979.781.266</u>	<u>1.974.446.241.603</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	715.424.584.004	279.495.604.674
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	3.128.084.099.852	1.662.956.370.435
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác</i>	29.471.097.410	31.994.266.494

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong năm 2010 bao gồm doanh thu bán buôn một phần khu căn hộ và khu văn phòng tại tòa nhà Vincom Center cho một khách hàng tổ chức với tổng giá trị là 2.295.296.968.395 đồng Việt Nam. Số dư phải thu từ khách hàng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 1.917.153.315.671 đồng Việt Nam.

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Lãi tiền gửi	123.819.672.260	15.608.374.220
Lãi từ các khoản cho vay	409.873.115.549	211.317.191.497
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	41.472.193.847	27.325.308.626
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	3.826.102.609	1.199.299.068
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên kết	490.592.995.320	160.483.120.829
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty khác	199.746.752.384	-
Thu nhập tài chính khác	11.131.027.828	16.927.940.867
	<u>1.280.461.859.797</u>	<u>432.861.235.107</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. PHÂN LỢI NHUẬN/(LỖ) TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TP Hồ Chí Minh	(40.401.235.679)	16.865.829.081
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	(10.785.876.160)	(5.448.087.898)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	-	(1.267.608.534)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	(1.428.695.239)	849.134.895
Công ty Cổ phần Ngọc Việt (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV)	2.371.507.094	9.711.563.171
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	1.063.996.677	2.527.816.789
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	-	(6.713.799.154)
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	(755.537.601)	(528.432.286)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	(3.776.636.700)	(4.295.514.536)
Công ty Cổ phần PCM (tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom)	251.535.139	356.178.715
Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May mắn	21.459.526.048	-
Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh	5.708.545.468	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	91.825.240.401	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	3.571.225	-
	<u>65.535.940.673</u>	<u>12.057.080.243</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG HÓA VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	203.369.924.925	68.785.087.326
Giá vốn của các căn hộ đã chuyển nhượng	690.991.332.411	447.448.780.575
Giá vốn các dịch vụ khác	32.664.850.741	21.077.085.425
	<u>927.026.108.077</u>	<u>537.310.953.326</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay	511.476.475.135	244.415.376.742
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.222.347.309	247.484.102
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	93.080.594.960	1.447.428.428
Dự phòng giảm giá chứng khoán	3.516.479.211	120.506.350.240
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm	40.841.203.731	11.352.830.924
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	320.387.536.668	-
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty khác	8.345.999.655	-
Chi phí tài chính khác	586.257.778	150.893.909
	<u>987.456.894.447</u>	<u>378.120.364.345</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
Thu nhập khác	179.241.332.230	5.955.612.257
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	66.348.737.887	1.727.089.650
Thu nhập từ phạt hợp đồng	10.088.766.606	-
Lãi từ sáp nhập công ty Sinh Thái	84.327.237.669	-
Thu nhập khác	18.476.590.068	4.228.522.607
Chi phí khác	(71.549.951.611)	(3.654.287.015)
Chi phí thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	(64.335.753.092)	(2.540.248.333)
Chi phí phạt hợp đồng	(653.769.558)	-
Chi phí khác	(6.560.428.961)	(1.114.038.682)
	107.691.380.619	2.301.325.242

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
Chi phí nhân công	90.362.346.271	49.239.696.838
Chi phí khấu hao tài sản cố định	82.572.870.101	40.822.534.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.956.140.211.276	766.194.474.636
Chi phí khác	54.538.731.767	181.206.954.037
	2.183.614.159.415	1.037.463.660.304

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế thu nhập trong năm

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	715.384.462.026	289.768.877.103
Điều chỉnh trích trước của thuế từ kỳ trước	(14.679.703.493)	-
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	10.335.047.030	(7.303.813.125)
	711.039.805.563	282.465.063.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận thuần trước thuế	3.143.054.802.940	1.384.202.221.891
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>	<i>(121.644.650.168)</i>	<i>180.232.500.898</i>
Chi phí từ thiện	18.736.888.078	11.863.221.345
Trích trước giá vốn của các căn hộ đã bán	58.347.660.161	29.215.252.502
Chi phí lãi vay phát sinh tương ứng với phần vốn điều lệ chưa góp	60.116.051.125	38.108.395.442
Các khoản lỗ của công ty con	-	104.522.610.096
Phân bổ lợi thế thương mại	11.448.028.487	11.744.761.632
Phân bổ quyền thuê đất	9.217.901.051	4.015.469.225
Thu nhập từ cổ tức	(386.524.959.917)	(1.199.299.068)
Phần lãi trong công ty liên kết	(65.535.940.673)	(12.057.080.243)
Các khoản khác	172.549.721.520	(5.980.830.033)
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	3.021.410.152.772	1.564.434.722.789
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(3.494.265.707)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	3.021.410.152.772	1.560.940.457.082
Chi phí Thuế TNDN ước tính năm nay	715.384.462.026	389.943.084.331
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do áp dụng các thuế suất khác nhau (*)	-	(100.174.207.228)
Chi phí Thuế TNDN thuần ước tính năm nay	715.384.462.026	289.768.877.103
Thuế thu nhập Doanh nghiệp phải trả đầu năm	248.794.223.525	8.509.880.986
Điều chỉnh khác	40.097.667.281	411.250.753
Điều chỉnh chi phí Thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	(14.679.703.493)	-
Tạm ghi nhận thuế TNDN cho khoản thanh toán trước của khách hàng	18.549.500.165	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(312.592.412.186)	(49.895.785.316)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	695.553.737.318	248.794.223.526

(*) Theo thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế TNDN, các doanh nghiệp nhỏ và vừa được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2009. Ban Giám đốc đánh giá rằng các công ty con của Công ty là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, vì vậy, các công ty này đều được miễn giảm thuế TNDN theo Thông tư 03.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm như sau:

	<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>2010</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán - Vincom	14.586.915.040	-	14.586.915.040	-
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán - PFV	2.625.861.253	7.303.813.125	(4.677.951.872)	7.303.813.125
Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ mua tài sản	-	(136.640.382.500)	-	-
Chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và giá trị tính thuế của tòa nhà Vincom Park Place	(20.244.010.198)	-	(20.244.010.198)	-
Tài sản/(Nợ) thuế TNDN hoãn lại thuần	(3.031.233.905)	(129.336.569.375)		
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(10.335.047.030)	7.303.813.125
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:</i>				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	14.586.915.040	7.303.813.125		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(17.618.148.945)	(136.640.382.500)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(3.031.233.905)	(129.336.569.375)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Bán hàng VNĐ	Mua hàng VNĐ	Thu tiền bán hàng VNĐ	Trả tiền mua hàng VNĐ	Góp vốn/(nhận góp vốn) VNĐ	Các khoản trả tiền/phải thu khác VNĐ	Các khoản nhận tiền/phải trả khác VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết (đến ngày 14 tháng 9 năm 2010)	8.907.314.737	-	(8.000.000.000)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Đồng chủ sở hữu (*)	733.700.000.000	-	(420.500.000.000)	-	-	528.838.992	(1.241.572.510)
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	106.227.338	-	(106.227.338)	-	147.993.754.679	614.459.201.326	(235.281.635.222)
Công ty Cổ phần PCM	Công ty liên kết (đến ngày 6 tháng 9 năm 2010)	-	(8.158.333.330)	-	11.831.250.601	-	11.914.266.391	(67.585.710)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	200.000.000.000	-	(10.000.000.000)	-	(95.000.000.000)	202.000.000.000	(16.000.000.000)
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt	Công ty liên kết	-	-	-	-	(54.778.823.556)	8.469.902.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Việt	Công ty liên kết	-	-	-	-	30.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	(4.033.297.587)	-	4.033.297.587	-	-	-
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	Công ty liên kết (đến tháng 6 năm 2010)	8.779.170.541	-	(11.622.997.818)	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Bán hàng	Mua hàng	Thu tiền bán hàng	Trả tiền mua hàng	Góp vốn/(nhận góp vốn)	Các khoản trả tiền/phải trả khác	Các khoản nhận tiền/phải trả khác
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	67.461.186.448	(1.896.087.176)	(69.426.886.705)	6.391.037.646	(305.900.000.000)	1.552.642.000	(1.586.755.093)
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	-	-	-	-	(150.000.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	Cổ đông lớn của Xavinco	-	-	-	-	-	-	(77.000.000.000)
Công ty Cổ phần Viettronics Đông Đa	Cổ đông lớn của Viettronics	-	-	-	-	-	-	(20.000.000.000)
Nhóm Đầu tư May Mắn	Công ty liên kết (từ tháng 6 đến tháng 12 năm 2010)	-	-	-	-	(4.500.000.000)	-	-
Thành viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	32.972.467.077	(4.800.000.000)	(84.965.381.534)	4.800.000.000	-	57.016.898.094	(5.029.898.094)
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	1.649.907.622	(100.000.000.000)	(53.210.981.562)	100.000.000.000	-	747.389.512	(747.389.512)

Thuyết minh: (*) bao gồm việc bán 45% cổ phần trong LIG
(**) bao gồm việc bán 40% cổ phần trong Vincharm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay	Vay	Thanh toán gốc vay	Nhận gốc vay	Lãi phải thu	Lãi phải trả	Thanh toán lãi vay	Thu lãi vay
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết (đến ngày 14 tháng 9 năm 2010)	200.000.000.000	-	-	(200.000.000.000)	3.941.944.400	-	-	(3.941.944.400)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam sở hữu	Đồng chủ sở hữu	-	(7.300.000.000)	7.300.000.000	-	-	(27.253.300)	27.253.300	-
Công ty Cổ phần lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	-	-	1.893.997.555	-	-	(1.893.997.555)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	95.000.000.000	(1.500.000.000.000)	94.000.000.000	(95.000.000.000)	4.526.527.778	(23.592.680.000)	23.000.000.000	(4.526.527.778)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	-	-	62.200.000.000	-	-	(268.147.159.800)	302.361.173.100	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	350.000.000.000	-	-	-	21.777.777.734	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Đại Toàn Cầu	Công ty liên kết	-	-	68.646.733.300	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	35.000.000.000	-	-	(29.200.000.000)	30.678.069.400	-	-	-
Thành viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	-	(335.916.775.370)	331.307.060.750	(776.035.663.025)	47.524.325.381	(2.839.375.000)	-	(65.438.213.152)
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt	Bên liên quan	-	(5.288.265.078)	1.534.457.274	(664.000.000.000)	62.163.533.374	-	-	(80.671.308.440)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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 năm, Công ty đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn và dài hạn cho các bên liên quan với lãi suất từ 10%/năm đến 15%/năm.

Trong năm 2010, PFV, một công ty con, đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn cho các cổ đông với lãi suất từ 12,5% đến 16%/năm.

Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con, cũng cung cấp các khoản vay ngắn hạn và dài hạn cho các bên liên quan với lãi suất từ 1% đến 14,4%/năm. Các khoản vay với lãi suất 1% đã được thanh toán đầy đủ vào cuối năm.

Trong năm 2010, Công ty Thành phố Hoàng gia, một công ty con, đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn và dài hạn cho các bên liên quan với lãi suất từ 7% đến 13,3%/năm.

Trong năm 2010, Công ty Sài Đồng, một công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 10% đến 11,5%/năm.

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2010, Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, đã mua 10 triệu cổ phần trong Công ty Thiên An từ một bên liên quan.

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2010, Công ty cũng đã mua 480.000 cổ phần trong Công ty Thiên An từ một bên liên quan khác.

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2010 và ngày 23 tháng 11 năm 2010, Công ty PFV và Công ty Thành phố Hoàng Gia, hai công ty con, đã lần lượt chuyển nhượng 25% và 18% cổ phần trong Công ty LIG cho một bên liên quan.

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2010, Công ty đã mua thêm 33,2% cổ phần trong Công ty Ngọc Việt từ một bên liên quan.

Trong năm, Công ty đã chuyển giao hai lô đất và công trình gắn liền trên đất tại Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho Công ty Cổ phần Vinpearl, công ty cùng chủ sở hữu với Công ty.

Trong năm, Tập đoàn không lập dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2009: 0). Việc đánh giá này được thực hiện sau mỗi giai đoạn tài chính thông qua việc xem xét tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường nơi bên liên quan hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền VNĐ
Phải thu			
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Tiền thu từ bán dự án Nguyễn Công Trứ	379.177.656.071
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	Chuyển nhượng cổ phần trong Vincharm	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	55.980.898.500
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Nam	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	77.114.958.400
Công ty Điện tử Hà Nội	Đồng chủ sở hữu	Thanh lý cổ phần trong LIG	313.200.000.000
Phạm Khắc Phương	Cổ đồng	Lãi vay phải thu	21.777.777.734
	Thành viên HĐQT Công ty PFV	Mua căn hộ Vincom Center	20.269.097.550
			<u>1.057.520.388.255</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
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	177.800.000.000	15,00%	1 tháng 3 năm 2011	21 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của bà Phạm Thu Hương	74.979.472.300
		35.000.000.000	11,50%	28 tháng 6 năm 2011	Không có	2.135.486.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	89.610.000.000	15,00%	19 tháng 2 năm 2011	Không có	55.980.898.500
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đồng	200.000.000.000	10,00%	5 tháng 4 năm 2011	Không có	9.944.444.434
	Công ty Sài Đồng	150.000.000.000	10,00%	23 tháng 3 năm 2015	Không có	11.833.333.300
						<u>652.410.000.000</u>
						<u>154.873.634.634</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu/ (Phải trả)</i> <i>VNĐ</i>
Phải trả			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	(592.680.000)
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Thành phố Hoàng Gia	(12.444.121.679)
			<u>(13.036.801.679)</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>Năm nay</i> <i>VNĐ</i>	<i>Năm trước</i> <i>VNĐ</i>
Lương và thưởng	3.031.614.708	2.518.660.494
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	<u>3.031.614.708</u>	<u>2.518.660.494</u>

33. 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 năm.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.306.898.786.227	898.642.166.913
Lãi trái phiếu chuyển đổi	5.951.078.747	-
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	2.312.849.864.974	898.642.166.913
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	217.461.621	168.656.413
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng và quyền mua cổ phiếu	119.974.724	152.072.133
số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh, để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	337.436.345	320.728.546
Ảnh hưởng suy giảm Trái phiếu chuyển đổi	27.359.886	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	364.796.231	320.728.546

Trái phiếu chuyển đổi bằng đô la Mỹ của Công ty được phát hành trong tháng 12 năm 2009 đã được đưa vào để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm 2010 và không được đưa vào để tính cho năm 2009 vì công cụ này không có tác động suy giảm cho năm đó.

34. 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 VNĐ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VNĐ	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VNĐ
			Số tiền VNĐ	%		
1	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	3.200.000.000.000	1.663.500.000.000	52	1.250.000.000.000	413.500.000.000
2	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	2.000.000.000.000	1.039.000.000.000	51,95	775.770.000.000	263.230.000.000
3	Công ty TNHH Bất động sản Viettronics	300.000.000.000	192.000.000.000	64	43.050.000.000	148.950.000.000
			2.894.500.000.000		2.068.820.000.000	825.680.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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 31 tháng 12 năm 2010 ước tính là 927 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Nam Hà Nội, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến triển khai dự án thành phố Eco 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 31 tháng 12 năm 2010 ước tính là 2.405 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Thành phố Hoàng Gia 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 11.199 tỷ đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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 31 tháng 12 năm 2010 ước tính là 342 tỷ đồng Việt Nam.

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 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 9 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa ("VDD"), Công ty cam kết sẽ chi trả 138 tỷ đồng Việt Nam cho VDD tiền đền bù giải phóng mặt bằng để phát triển dự án bất động sản tại số 54, đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Tổng số tiền đền bù giải phóng mặt bằng cam kết phải trả VDD tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 108 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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 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.

Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với ty 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 ("Hanosimex") vào ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ chi trả 770 tỷ đồng cho Hanosimex tiền hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án Eco City. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 403 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 Eco city. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 451 tỷ đồng. Công ty cũng cam kết cung cấp khoản hỗ trợ tín dụng cho Phong Phú với số tiền là 250 tỷ đồng, trong đó 200 tỷ đồng đã giải ngân tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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.

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 Transerco") 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 31 tháng 12 năm 2010, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 88 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

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. Nếu Công ty không đáp ứng được yêu cầu trên thì Vincom phải chịu một khoản phạt bằng (=) số lượng trái phiếu thực tế phát hành nhân (x) 50% lãi suất của trái phiếu ở kỳ hiện tại và nhân (x) với số ngày quá hạn. Số ngày quá hạn được tính từ ngày phát hành đến lúc hoàn tất các thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho Đại lý quản lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và đại lý bảo lãnh phát hành.

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 2012:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Giá trị VNĐ
Năm trước	
Số dư đầu kỳ	124.568.824.762
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	647.320.000.000
Mua lợi ích của cổ đông thiểu số	(16.189.939.230)
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh do hợp nhất kinh doanh	790.168.039.738
Bán cổ phần cho cổ đông thiểu số	122.369.089.876
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong Bất động sản Hải Phòng	(62.725.287.697)
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong Nam Hà Nội	(140.009.494.271)
Lợi nhuận sau khi hợp nhất	203.094.991.000
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong giá trị quyền thuê đất/quyền thực hiện dự án	138.182.338.250
Cổ tức công bố	(237.987.000.000)
	<u>1.568.791.562.428</u>
Năm nay	
Số dư đầu kỳ	1.568.791.562.428
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	1.243.193.823.556
Lợi nhuận sau khi hợp nhất	125.116.211.150
Lợi ích của cổ đông thiểu số từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	211.600.016.223
Lợi ích của cổ đông thiểu số giảm từ sáp nhập Sinh Thái	(413.964.131.434)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do bán công ty con	(376.843.713.509)
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh do hợp nhất kinh doanh	373.567.093.780
Cổ tức công bố	(20.472.000.000)
	<u>2.710.988.862.194</u>

37. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

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

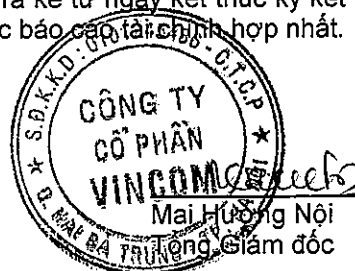
Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ được Công ty phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, các trái chủ có quyền chuyển đổi các trái phiếu này thành cổ phiếu của Công ty vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014.

Trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 29 tháng 1 năm 2011, các trái chủ đã quyết định chuyển đổi trái phiếu với tổng mệnh giá 28.000.000 đô la Mỹ thành 8.761.662 cổ phiếu phổ thông của Công ty tại mức giá phát hành 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

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



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2011