

Báo cáo tài chính riêng
Quý I của Năm 2011
Của
Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 24
<u>Phụ lục:</u>	25 - 27
Báo cáo tài chính tóm tắt (theo mẫu CBTT-03 Thông tư số 38/2007/TT-BTC)	

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Vincom (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam) ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 03/05/2002.

Thông tin liên lạc

Địa chỉ: 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại: (+84 4) 3974 9999
Fax: (+84 4) 3974 8888
Website: www.vincomjsc.com

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty trong giai đoạn từ ngày 26/02/2011 đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Roy Chung Yee Ling	Thành viên
Bà Mai Hương Nội	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Mai Hương Nội	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Bạch Dương	Phó Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng Quý I của Năm 2011.

Xác nhận của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập các báo cáo tài chính; các số kế toán được cập nhật, lưu giữ một cách đầy đủ và phù hợp để phán ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc tiết kiệm chi phí đầu tư cũng như chi phí hoạt động kinh doanh và bảo vệ an toàn tài sản của Công ty, do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hiện tượng làm tổn thất và thiệt hại đến tài sản của Công ty, cũng như các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi, các thành viên của Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/03/2011, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn kết thúc ngày 31/03/2011 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc



Mai Hương Nội - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/03/2011	01/01/2011
	100		5,158,767,457,843	5,584,386,239,168
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	107,462,304,541	652,507,261,069
Tiền	111		24,462,304,541	34,982,261,069
Các khoản tương đương tiền	112		83,000,000,000	617,525,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1,310,911,032,000	995,146,160,000
Đầu tư ngắn hạn	121		1,322,279,112,000	1,004,779,112,000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(11,368,080,000)	(9,632,952,000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3,499,155,276,943	3,667,817,697,892
Phải thu khách hàng	131	V.3	2,737,916,993,370	2,477,570,000,487
Trả trước cho người bán	132	V.4	106,652,629,128	79,260,618,402
Phải thu từ các bên liên quan	133		572,910,278,098	966,498,019,315
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HỖXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	V.5	81,703,774,347	144,517,457,687
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(28,398,000)	(28,398,000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	194,952,065,534	212,657,456,591
Hàng tồn kho	141		194,952,065,534	212,657,456,591
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		46,286,778,825	56,257,663,617
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		29,259,139,476	18,511,386,176
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15,938,711,599	36,760,392,484
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	1,088,927,750	985,884,957
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11,298,781,276,832	11,375,566,537,875
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1,692,674,187,465	1,613,762,707,371
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	57,092,876,014	152,928,549,006
- Nguyên giá	222		72,699,713,201	170,727,781,088
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15,606,837,187)	(17,799,232,082)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3,182,541,833	3,421,089,866
- Nguyên giá	228		5,791,239,789	5,663,059,789
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2,608,697,956)	(2,241,969,923)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	1,632,398,769,618	1,457,413,068,499
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	3,358,650,968,557	3,358,365,231,483
- Nguyên giá	241		3,490,034,833,606	3,465,662,781,305
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(131,383,865,049)	(107,297,549,822)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		6,104,779,588,710	6,248,766,026,464

Đầu tư vào công ty con	251	V.12	3,519,329,270,797	3,482,601,370,797
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	1,604,655,848,000	1,604,655,848,000
Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	982,156,997,124	1,162,871,334,878
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		(1,362,527,211)	(1,362,527,211)
V. Tài sản dài hạn khác	260		142,676,532,100	154,672,572,557
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	127,488,265,028	139,501,930,485
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15,170,642,072	15,170,642,072
Tài sản dài hạn khác	268	V.16	17,625,000	-
Lợi thế thương mại	269	V.15	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		16,457,548,734,675	16,959,952,777,043

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/03/2011	01/01/2011
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		8,325,892,964,303	9,403,705,521,866
I. Nợ ngắn hạn	310		1,441,318,017,772	1,958,423,005,009
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	407,671,663,107	336,809,814,490
Phải trả người bán	312		74,297,447,332	80,858,965,456
Người mua trả tiền trước	313		2,240,961,107	2,673,063,539
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	266,294,076,473	910,356,524,897
Phải trả người lao động	315		7,330,265,269	11,741,448,404
Chi phí phải trả	316	V.19	626,114,506,539	463,425,560,890
Phải trả các bên liên quan	317		10,015,226,381	13,392,336,815
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.20	47,353,871,564	139,165,290,519
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		6,884,574,946,531	7,445,282,516,857
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.21	156,640,549,295	118,124,449,460
Vay và nợ dài hạn	334	V.22	6,725,603,956,738	7,324,946,230,241
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		2,330,440,498	2,211,837,156
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8,131,655,770,372	7,556,247,255,177
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	8,131,655,770,372	7,556,247,255,177
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3,815,746,480,000	3,726,252,370,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1,951,627,121,287	1,504,156,231,287
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		1,000,000,000	1,000,000,000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2,363,282,169,085	2,324,838,653,890
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	490		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16,457,548,734,675	16,959,952,777,043

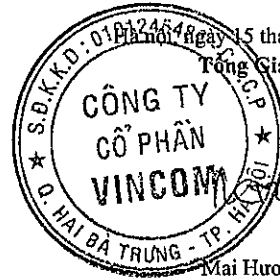
CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2011

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/03/2011	01/01/2011
Tài sản thuế ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại	007		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Ngày 15 tháng 05 năm 2011
Tổng Giám đốc

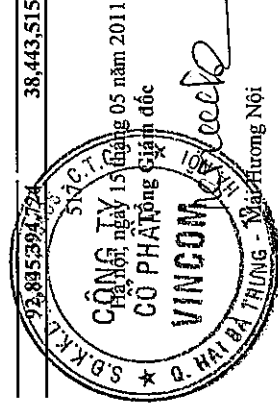
Mai Hương Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Năm 2011

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	03 tháng 2011	03 tháng 2010	Quý I'2011	Quý I'2010
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	449,480,525,126	76,586,416,108	449,480,525,126	76,586,416,108
Các khoản giảm trừ	02	VI.1				
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	449,480,525,126	76,586,416,108	449,480,525,126	76,586,416,108
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	159,156,246,294	15,733,276,244	159,156,246,294	15,733,276,244
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		290,324,278,832	60,853,139,864	290,324,278,832	60,853,139,864
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	110,965,283,811	161,270,631,134	110,965,283,811	161,270,631,134
Chi phí tài chính	22	VI.4	282,425,975,759	90,429,633,202	282,425,975,759	90,429,633,202
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		201,206,734,427	76,959,562,375	201,206,734,427	76,959,562,375
Chi phí bán hàng	24	VI.5	17,563,216,249	6,222,471,375	17,563,216,249	6,222,471,375
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	29,424,087,578	25,708,931,558	29,424,087,578	25,708,931,558
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		71,876,283,056	99,762,734,863	71,876,283,056	99,762,734,863
Thu nhập khác	31	VI.7	32,000,842,911	63,635,071,637	32,000,842,911	63,635,071,637
Chi phí khác	32	VI.8	45,592,041,716	58,666,771,299	45,592,041,716	58,666,771,299
Lợi nhuận khác	40		(13,591,198,805)	4,968,300,338	(13,591,198,805)	4,968,300,338
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45					
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		58,285,084,251	104,731,035,201	58,285,084,251	104,731,035,201
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	19,841,569,056	11,885,640,477	19,841,569,056	11,885,640,477
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		38,443,515,195	92,845,394,724	38,443,515,195	92,845,394,724
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61					
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		38,443,515,195	92,845,394,724	38,443,515,195	92,845,394,724
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		158		158	517

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Hiền



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

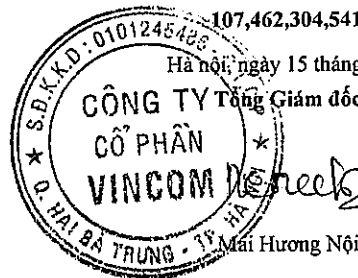
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2011

Chi tiêu	Ghi chú	03 tháng 2011	03 tháng 2010
Đơn vị tính: VND			
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(434,340,269,018)	(229,503,046,059)
1. Lợi nhuận trước thuế		58,285,084,251	104,731,035,201
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định		26,319,968,115	4,634,575,481
Các khoản dự phòng		1,735,128,000	957,312,000
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		(156,832,974,697)	(6,109,564,509)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(28,312,000,000)	
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết			
Chi phí lãi vay		201,206,734,427	76,959,562,375
Thu nhập lãi vay		(45,591,028,997)	(129,634,673,256)
Khấu hao lợi thế thương mại			
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		56,810,911,098	51,538,247,292
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(41,364,459,294)	(174,218,148,916)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		17,705,391,057	8,160,710,435
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(142,863,665,272)	(61,055,187,435)
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		51,127,787,157	3,578,142,929
Tiền lãi vay đã trả		(7,770,134,572)	(47,463,228,805)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(388,704,737,284)	(16,939,445,219)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		20,718,638,092	6,895,863,660
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		16,351,036,946	(1,297,844,312,364)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(146,263,417,296)	(905,173,957,991)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác		254,812,000,000	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		253,404,841,675	64,603,628,491
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(470,714,654,054)	(1,354,580,505,850)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		184,484,337,754	984,300,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(30,656,250,270)
Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		(113,783,245,946)	(185,971,900,000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		54,411,174,813	129,634,673,256
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		(127,055,724,456)	714,487,088,139
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay			714,487,088,139
Tiền chi trả nợ gốc vay		(127,055,724,456)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(545,044,956,528)	(812,860,270,284)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		652,507,261,069	1,052,086,124,529
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		107,462,304,541	239,225,854,245

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2011

Tổng Giám đốc

CÔNG TY
CỔ PHẦN

VINCOM

HAI BÀ TRƯNG - HÀ NỘI

Mai Hương Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I của Năm 2011

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Thông tin doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Vincom (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam) (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002, và các Giấy phép điều chỉnh sau:

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh</u>	<u>Ngày đăng ký thay đổi</u>
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 04 tháng 03 năm 2003
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 20 tháng 01 năm 2004
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 3	Ngày 29 tháng 10 năm 2004
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 4	Ngày 10 tháng 12 năm 2004
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 5	Ngày 07 tháng 02 năm 2005
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 6	Ngày 15 tháng 08 năm 2005
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 7	Ngày 24 tháng 02 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 8	Ngày 20 tháng 03 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 9	Ngày 03 tháng 04 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 10	Ngày 25 tháng 12 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 11	Ngày 15 tháng 02 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 12	Ngày 23 tháng 04 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 13	Ngày 22 tháng 06 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 14	Ngày 14 tháng 08 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 15	Ngày 09 tháng 04 năm 2008
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 16	Ngày 22 tháng 04 năm 2009
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 17	Ngày 02 tháng 10 năm 2009
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 18	Ngày 12 tháng 05 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 19	Ngày 19 tháng 07 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 20	Ngày 02 tháng 08 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 21	Ngày 10 tháng 08 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 22	Ngày 25 tháng 08 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 23	Ngày 09 tháng 12 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 24	Ngày 28 tháng 12 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 25	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 27	Ngày 19 tháng 01 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 28	Ngày 25 tháng 01 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 29	Ngày 02 tháng 03 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 30	Ngày 29 tháng 03 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 31	Ngày 07 tháng 04 năm 2011

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng và dịch vụ giải trí tại tòa nhà Vincom và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Tên Công ty được đổi từ Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam thành Công ty Cổ phần Vincom theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7. Vốn điều lệ của Công ty được tăng từ 313.500.000.000 đồng Việt Nam lên 600.000.000.000 đồng Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2007, Công ty đã thực hiện thành công đợt chào bán 20.000.000 cổ phần phổ thông ra công chúng lần đầu (“IPO”). Sau khi thực hiện đợt chào bán lần đầu ra công chúng, tổng số vốn điều lệ của Công ty tăng lên 800.000.000.000 đồng Việt Nam.

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

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

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 1.996.272.380.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.599.279.120.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.643.329.490.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.669.614.480.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.672.743.640.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 21.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.682.131.130.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 22.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.686.824.880.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 23.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.709.667.790.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 24.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.726.252.370.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 25.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.734.388.190.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 26.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.795.094.000.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 27.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.813.868.990.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 28.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.815.433.570.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 29.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.821.066.060.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 31.

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

Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty "PFV")

Công ty PFV là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102022275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2005 và sau đó được chuyển đổi thành Công ty CP đầu tư và thương mại PFV theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103025765 Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2008. Vốn điều lệ của Công ty là 600.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng, cho thuê và bán tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp. Địa chỉ đăng ký của Công ty PFV đặt tại 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc Hoàng Gia (Công ty "Royal city")

Công ty Royal city là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103038194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 6 năm 2009, sửa đổi lần 02 ngày 8 tháng 7 năm 2010. Vốn điều lệ của Công ty là 3.200.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Royal city là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi,... Địa chỉ đăng ký của Công ty Royal city đặt tại số 74 đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 51.98% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty CP đầu tư và phát triển bất động sản Hải Phòng (Công ty "Haiphong Land Jsc")

Công ty CP đầu tư và phát triển bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty CP XNK nông sản thực phẩm chế biến Hải Phòng theo Giấy phép kinh doanh số 0203000675 thay đổi lần thứ 5 ngày 21/02/2008 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp. Vốn điều lệ của công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và đầu tư, cho thuê máy móc, thiết bị công trình hoạt động thể thao. Địa chỉ đăng ký của Công ty đặt tại 4 Lê Thánh Tôn, Phường Máy Tơ, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam. Công ty CP Vincom nắm 49% phần quyền biểu quyết trong công ty con này. Công ty PVF (1 công ty con của công ty Vincom) nắm 41% quyền biểu quyết của công ty con này.

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng (Công ty "SaiDong Urban Jsc")

Công ty Saidong Urban là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Saidong Urban là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống,... Địa chỉ đăng ký của Công ty Saidong urban đặt tại số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Bất động sản Viettronics

Công ty TNHH Bất động sản Viettronics là một công ty TNHH 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. Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống,... Địa chỉ đăng ký của Công ty BDS Vietronic đặt tại số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần phát triển đô thị Nam Hà Nội

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội, tên trước đây là Công ty Cổ phần BIDV-PP, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi ngày 26 tháng 6 năm 2009, BIDV-PP được đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 8 ngày 5 tháng 8 năm 2010 tăng vốn điều lệ từ 500 tỷ đồng Việt Nam lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Công ty nắm 51.95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần bất động sản Xavinco

Công ty Cổ phần bất động sản Xavinco là một công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy phép số 0104644263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 05 năm 2010, vốn đăng ký là 60.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản và các loại dịch vụ có liên quan. Trụ sở đăng ký tại 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. Công ty Cổ phần Vincom nắm giữ 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 Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Hồ Tây là một công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy phép số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 08 năm 2010, vốn đăng ký là 50.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản và các loại dịch vụ có liên quan. Trụ sở đăng ký tại số nhà 69B, đường Thụy Khuê, Phường Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội. Công ty Cổ phần Vincom nắm giữ 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

4 . Những ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động của Công ty trong kỳ báo cáo

...

II . KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- 1 . Kỳ kế toán năm: Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 năm dương lịch.
- 2 . Đơn vị tiền tệ: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

3 . Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập các Báo cáo tài chính.

4 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Tiền và tương đương tiền

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

2 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào đánh giá về khả năng thu hồi của từng khoản nợ.

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

3 . Hàng tồn kho

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 là bất động sản để bán 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 chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, 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.

4 . Tài sản cố định

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

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

5 Tài sản cố định vô hình

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

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

6 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa vật kiến trúc:	25 năm
Máy móc, thiết bị :	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải:	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng:	3 - 5 năm
Tài sản khác:	4 năm
Phần mềm máy tính:	3 năm

7 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

- Quyền sử dụng đất	46 - 48	năm
---------------------	---------	-----

- Nhà cửa 45 - 47 năm
- Tài sản cố định khác 9 - 10 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng lô đất tại số 191, phố Bà Triệu, và hiện đang được sử dụng để xây dựng tòa nhà Vincom. Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00547/QSDĐ do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 1 năm 2003.

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 trong kỳ thanh lý.

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

8 . Chi phí đi vay

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

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

9 . Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các khoản được chia từ lợi nhuận của công ty con phát sinh sau ngày mua. Các khoản khác ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi của khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc của khoản đầu tư.

10 . Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các khoản được chia từ lợi nhuận của công ty liên kết phát sinh sau ngày mua. Các khoản khác ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi của khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc của khoản đầu tư.

11 . Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

12 . Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất trả trước và các chi phí khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

13 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

14 . 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 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.

14 . Các nghiệp vụ ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo VAS 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“VAS 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỉ giá tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

15 . Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

16 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu 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 Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

17 . Thuế

Thuế 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 (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2011	01/01/2011
Tiền mặt tại quỹ	724,349,118	455,861,493
Tiền gửi ngân hàng	23,737,955,423	34,526,399,576
Các khoản tương đương tiền	83,000,000,000	617,525,000,000
Cộng	107,462,304,541	652,507,261,069
2 . Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/03/2011	01/01/2011
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	32,369,112,000	32,369,112,000
Đầu tư ngắn hạn khác	1,289,910,000,000	972,410,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(11,368,080,000)	(9,632,952,000)
Cộng	1,310,911,032,000	995,146,160,000
3 . Phải thu của khách hàng	31/03/2011	01/01/2011
Phải thu cho thuê văn phòng	2,599,196,866	1,786,958,806
Phải thu cho thuê siêu thị	32,828,742,164	3,156,330,718
Phải thu trông xe	34,514,603	
Phải thu HCM	2,701,412,467,909	2,472,405,145,256
Phải thu khác	1,042,071,828	221,565,708
Dự phòng phải thu khó đòi	(28,398,000)	(28,398,000)
Cộng	2,737,888,595,370	2,477,541,602,487
4 . Trả trước cho người bán	31/03/2011	01/01/2011
Trả trước cho người bán	106,652,629,128	79,260,618,402
Cộng	106,652,629,128	79,260,618,402
5 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/03/2011	01/01/2011
Phải thu khác	81,703,774,347	144,517,457,687
Cộng	81,703,774,347	144,517,457,687
6 . Hàng tồn kho	31/03/2011	01/01/2011
Nguyên liệu, vật liệu khác	4,159,164,317	72,954,047
Công cụ dụng cụ	171,948,116	191,762,590
Hàng hoá tồn kho	190,620,953,101	212,392,739,954
Cộng	194,952,065,534	212,657,456,591
7 . Tài sản ngắn hạn khác	31/03/2011	01/01/2011
Tạm ứng cho nhân viên	1,070,927,750	967,884,957
Phải thu khác	18,000,000	18,000,000
Cộng	1,088,927,750	985,884,957

8 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý+khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	83,308,766,271	47,112,665,927	13,991,331,923	26,315,016,967	170,727,781,088
Mua sắm mới		891,901,869	801,649,000	566,092,318	2,259,643,187
Thanh lý, điều chỉnh	(77,322,569,085)	(22,312,425,965)		(652,716,023)	(100,287,711,074)
...					
Số cuối kỳ	5,986,197,186	25,692,141,830	14,792,980,923	26,228,393,262	72,699,713,201
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ	1,085,243,099	3,159,020,450	5,952,355,325	7,602,613,208	17,799,232,082
Khấu hao trong kỳ	429,791,298	1,125,545,004	136,313,884	750,344,464	2,441,994,650
Điều chỉnh giảm KH	(1,504,567,797)	(2,943,898,088)		(185,923,660)	(4,634,389,545)
Số cuối kỳ	10,466,600	1,340,667,366	6,088,669,209	8,167,034,012	15,606,837,187
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	82,223,523,172	43,953,645,477	8,038,976,598	18,712,403,759	152,928,549,006
Số cuối kỳ	5,975,730,586	24,351,474,465	8,704,311,714	18,061,359,250	57,092,876,014

9 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hành hóa	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ		5,663,059,789		5,663,059,789
Đầu tư trong kỳ		128,180,000		128,180,000
Thanh lý, điều chỉnh				-
Số cuối kỳ		5,791,239,789		5,791,239,789
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ		2,241,969,923		2,241,969,923
Khấu hao trong kỳ		366,728,033		366,728,033
Số cuối kỳ		2,608,697,956		2,608,697,956
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ		3,421,089,866		3,421,089,866
Số cuối kỳ		3,182,541,833		3,182,541,833

10 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2011	01/01/2011
Chi phí chuẩn bị Dự án khu sinh thái Long Biên	1,034,307,362	1,034,307,362
Dự án xây dựng các tòa nhà tại Tp Hồ Chí Minh	1,629,862,917,566	1,454,877,216,447
Chi phí chuẩn bị dự án Yên Phú Hà tây	1,420,144,690	1,420,144,690
Một số chi phí khác	81,400,000	81,400,000
Cộng	1,632,398,769,618	1,457,413,068,499

11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	1,119,033,691,246	2,049,000,899,698	297,628,190,361	3,465,662,781,305
Đầu tư trong kỳ				
Điều chỉnh giảm trong kỳ	3,783,718,283	17,142,140,919	3,446,193,099	24,372,052,301
Số cuối kỳ	1,122,817,409,529	2,066,143,040,617	301,074,383,460	3,490,034,833,606
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	13,278,852,855	36,020,819,277	57,997,877,690	107,297,549,822
Khấu hao trong kỳ	5,812,035,799	10,924,654,197	7,190,519,136	23,927,209,132
Điều chỉnh giảm trong kỳ	41,530,621	892,367,923	(774,792,449)	159,106,095
Số cuối kỳ	19,132,419,275	47,837,841,397	64,413,604,377	131,383,865,049
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	1,105,754,838,391	2,012,980,080,421	239,630,312,671	3,358,365,231,483
Số cuối kỳ	1,103,684,990,254	2,018,305,199,220	236,660,779,083	3,358,650,968,557

Bất động sản đầu tư của Công ty là Tòa nhà Vincom City Towers, bao gồm khu trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê (Tòa tháp B) tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội.

Từ ngày 30/04/2010 công ty đã đưa trung tâm thương mại Vincomcenter tại 70-72 Lê Thánh Tôn vào khai thác và sử dụng.

12 . Đầu tư vào công ty con

	31/03/2011	01/01/2011
Công ty CP đầu tư và TM PFV	550,400,346,275	550,400,346,275
Công ty CP chứng khoán Vincom		226,500,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc Hoàng Gia	1,250,000,000,000	1,250,000,000,000
Công ty TNHH bất động sản Viettronics	43,050,000,000	43,050,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng	255,000,000,000	255,000,000,000
Công ty CP Bất động sản Xavinco	34,200,000,000	34,202,100,000
Công ty CP PT đô thị Nam HN	1,180,636,568,618	917,406,568,618
Công ty CP BĐS Hồ Tây	35,000,000,000	35,000,000,000
Công ty CP ĐT & PT BĐS Hải Phòng	171,042,355,904	171,042,355,904
Cộng	3,519,329,270,797	3,482,601,370,797

	31/03/2011	01/01/2011
13 . Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		
Công ty Cp du lịch VN tại TPHCM	68,910,400,000	68,910,400,000
Công ty TNHH bê tông ngoại thương	9,000,000,000	9,000,000,000
Công ty CPĐTPT Sinh Thái	1,029,245,448,000	1,029,245,448,000
Công ty CP Bất Động Sản Thăng Long	17,500,000,000	17,500,000,000
Công ty CP PTTP Xanh	480,000,000,000	480,000,000,000
Cộng	1,604,655,848,000	1,604,655,848,000
14 . Đầu tư dài hạn khác		
Tạm ứng cho dự án Hoàng Cầu	5,320,856,363	5,320,856,363
Công ty CP truyền thông thanh niên	12,400,000,000	12,400,000,000
Công ty TNHH TMDV KS Tân Hoàng Minh	54,000,000,000	54,000,000,000
Công ty cổ phần điện tử Đồng Đa	26,460,980,000	26,460,980,000
Công ty TNHH kết nối Toàn Cầu	51,687,634,911	51,687,634,911
Công ty CP Mai Sơn	64,999,556,811	66,883,894,565
Công ty TNHH MTV Thái Kiều	175,713,314,985	175,713,314,985
Công ty điện tử Hà Nội	150,000,000,000	150,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và PT Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	88,360,000,000	270,960,000,000
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	353,214,654,054	349,444,654,054
Cộng	982,156,997,124	1,162,871,334,878
15 . Chi phí trả trước dài hạn		
Phí phát hành trái phiếu Công ty	101,770,585,465	111,322,559,376
Chi phí thuê đất trả trước	5,909,372,993	5,945,115,167
Chi phí trả trước dài hạn khác	19,808,306,570	22,234,255,942
Cộng	127,488,265,028	139,501,930,485
16 . Tài sản dài hạn khác		
Tài sản dài hạn khác	17,625,000	
Cộng	17,625,000	
17 . Vay và nợ ngắn hạn		
Vay công ty CP Doanh nhân VN	7,000,000,000	7,000,000,000
Vay công ty BĐS Hải Phòng	31,000,000,000	31,000,000,000
Vay công ty Sài Đồng		127,055,724,456
Vay BIDV (sẽ hoàn trả trong 12 tháng tới)	369,671,663,107	171,754,090,034
Cộng	407,671,663,107	336,809,814,490
Khoản vay ngắn hạn của công ty CP Doanh nhân VN ở NN có thời hạn vay 3 tháng, lãi suất vay 14%/năm		
Khoản vay ngắn hạn của công ty BĐS Hải Phòng có thời hạn vay 3 tháng, lãi suất vay 11.5%/năm		
18 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
Thuế GTGT	30,766,347,250	306,016,340,693
Thuế Thu nhập cá nhân	633,318,012	525,824,412
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	234,833,370,919	603,696,539,147
Các loại thuế khác	61,040,292	117,820,645
Cộng	266,294,076,473	910,356,524,897
19 . Chi phí phải trả		
Lãi trái phiếu dự chi	496,711,048,712	334,411,341,691
Trích trước các khoản chi phí khác	129,403,457,827	129,014,219,199
Cộng	626,114,506,539	463,425,560,890
20 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
Bảo hiểm xã hội, y tế phải nộp, KPCĐ	2,429,982,747	41,660,804
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	15,085,540,016	26,858,190,055
Đặt cọc thuê văn phòng, gian hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	18,260,379,293	13,152,401,660
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	11,577,969,508	99,113,038,000
Cộng	47,353,871,564	139,165,290,519

	31/03/2011	01/01/2011
21 . Các khoản phải trả dài hạn khác		
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	2,144,906,547	1,550,227,625
Đặt cọc thuê văn phòng, gian hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	154,495,642,748	116,574,221,835
Cộng	156,640,549,295	118,124,449,460
22 . Các khoản vay và nợ dài hạn		
Trái phiếu dài hạn	5,635,582,100,000	6,122,667,600,000
Vay trung hạn	1,090,021,856,738	1,202,278,630,241
Cộng	6,725,603,956,738	7,324,946,230,241

1. Trái phiếu dài hạn là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các nhà đầu tư. Bao gồm:
- Các trái phiếu huy động nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh và các dự án khác bao gồm:

+ Trái phiếu 1 có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012 và có mức lãi suất 10,3%/năm.

+ Trái phiếu 2 có mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 02 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm thứ nhất là 16%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

+ Trái phiếu 3 có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 18 tháng 12 năm 2012, có mức lãi suất năm thứ nhất là 14.5%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

+ Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có mệnh giá 30.700.000 Đô la Mỹ (tương đương 635.582.100.000 đồng Việt Nam), phát hành ngày 16 tháng 12 năm 2009, đáo hạn ngày 16 tháng 12 năm 2014, có lãi suất 6%/năm

+ Trái phiếu 5 có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 11/05/2015, có lãi suất năm thứ nhất là 16%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

2. Các khoản vay trung hạn:

- Khoản vay dài hạn ngân hàng BIDV 1.090.021.856.738 đồng, thời hạn vay 6 năm, lãi suất thả nổi, khoản vay này phục vụ cho việc thực hiện dự án tại TP HCM.

23 . Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Quỹ dự phòng TC	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	3,726,252,370,000	1,504,156,231,287	1,000,000,000	2,324,838,653,890	7,556,247,255,177
Biến động trong kỳ	89,494,110,000	447,470,890,000			536,965,000,000
Lãi trong năm				38,443,515,195	38,443,515,195
Chênh lệch tỷ giá					-
Số dư cuối kỳ	3,815,746,480,000	1,951,627,121,287	1,000,000,000	2,363,282,169,085	8,131,655,770,372

Trong kỳ, Trái chủ đã thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu là 89.494.110.000 đồng (tương đương 8.949.411 CP)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu	Quý I '2011	Quý I '2010
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các DV kèm theo	208,950,772,216	76,586,416,108
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS	240,529,752,910	
	449,480,525,126	76,586,416,108
Các khoản giảm trừ	Quý I '2011	Quý I '2010
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản		
Doanh thu thuần	Năm 2011	Năm 2010
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	208,950,772,216	76,586,416,108
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS	240,529,752,910	
	449,480,525,126	76,586,416,108

2. Giá vốn hàng bán

	Quý I '2011	Quý I '2010
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	71,965,855,882	15,733,276,244
Chi phí giá vốn chuyển nhượng BĐS	87,190,390,412	
Cộng	159,156,246,294	15,733,276,244

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I '2011	Quý I '2010
Lãi tiền gửi ngân hàng	30,817,841,480	28,358,750,656
Lãi từ các khoản cho vay	45,591,028,997	41,747,922,600
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5,086,501,558	31,635,957,878
Thu nhập tài chính khác	29,469,911,776	59,528,000,000
Cộng	110,965,283,811	161,270,631,134

4. Chi phí tài chính

	Quý I '2011	Quý I '2010
Chi phí lãi vay	201,206,734,427	76,959,562,375
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	65,392,118,809	1,145,021,282
Chi phí tài chính khác	15,827,122,523	12,325,049,545
Cộng	282,425,975,759	90,429,633,202

5. Chi phí bán hàng

	Quý I '2011	Quý I '2010
Chi phí cho nhân viên	3,962,936,193	428,323,759
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6,219,479,809	4,595,478,029
Chi phí khác bằng tiền	7,380,800,247	1,198,669,587
Cộng	17,563,216,249	6,222,471,375

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý I '2011	Quý I '2010
Chi phí cho nhân viên	18,855,919,554	8,770,576,926
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	828,273,444	888,715,723
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,740,400,700	1,491,848,983
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,617,102,903	1,354,944,465
Chi phí khác bằng tiền	4,382,390,977	13,202,845,461
Cộng	29,424,087,578	25,708,931,558

7. Thu nhập khác

	Quý I '2011	Quý I '2010
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	2,388,493,430	40,727,222
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	28,163,929,675	63,052,512,728
Thu nhập khác	1,448,419,806	541,831,687
Cộng	32,000,842,911	63,635,071,637

8. Chi phí khác

	Quý I '2011	Quý I '2010
Thanh lý tài sản cố định	31,839,218,508	58,463,134,004
Chi phí khác	13,752,823,208	203,637,295
Cộng	45,592,041,716	58,666,771,299

9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Quý I '2011</u>	<u>Quý I '2010</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	19,841,569,056	11,885,640,477
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	<u>19,841,569,056</u>	<u>11,885,640,477</u>

11 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	<u>Quý I '2011</u>	<u>Quý I '2010</u>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	38,443,515,195	92,845,394,724
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	38,443,515,195	92,845,394,724
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	243,454,744	179,725,153
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>158</u>	<u>517</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 03 năm 2011 cho đến thời điểm lập vào báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2 Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin so với niên độ kế toán trước)

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 đã được Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

	01/01/2011	31/03/2011
I. Tài sản ngắn hạn	5,584,386,239,168	5,158,767,457,843
Tiền và các khoản tương đương tiền	652,507,261,069	107,462,304,541
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	995,146,160,000	1,310,911,032,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	3,667,817,697,892	3,499,155,276,943
Hàng tồn kho	212,657,456,591	194,952,065,534
Tài sản ngắn hạn khác	56,257,663,617	46,286,778,825
II. Tài sản dài hạn	11,375,566,537,875	11,298,781,276,832
Các khoản phải thu dài hạn	-	-
Tài sản cố định	1,613,762,707,371	1,692,674,187,465
- Tài sản cố định hữu hình	152,928,549,006	57,092,876,014
- Tài sản cố định thuê tài chính	-	-
- Tài sản cố định vô hình	3,421,089,866	3,182,541,833
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1,457,413,068,499	1,632,398,769,618
Bất động sản đầu tư	3,358,365,231,483	3,358,650,968,557
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	6,248,766,026,464	6,104,779,588,710
Tài sản dài hạn khác	154,672,572,557	142,676,532,100
Lợi thế thương mại	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	16,959,952,777,043	16,457,548,734,675
III. Nợ phải trả	9,403,705,521,866	8,325,892,964,303
Nợ ngắn hạn	1,958,423,005,009	1,441,318,017,772
Nợ dài hạn	7,445,282,516,857	6,884,574,946,531
IV. Vốn chủ sở hữu	7,556,247,255,177	8,131,655,770,372
Vốn chủ sở hữu	7,556,247,255,177	8,131,655,770,372
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3,726,252,370,000	3,815,746,480,000
- Thặng dư vốn cổ phần	1,504,156,231,287	1,951,627,121,287
- Vốn khác của chủ sở hữu	-	-
- Cổ phiếu quỹ	-	-
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-
- Quỹ dự phòng tài chính	1,000,000,000	1,000,000,000
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2,324,838,653,890	2,363,282,169,085
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
- Nguồn vốn đầu tư XDCB	-	-
Nguồn kinh phí và các quỹ khác	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Nguồn kinh phí	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-
V. Lợi ích của cổ đông thiểu số	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	16,959,952,777,043	16,457,548,734,675

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Quý I'2011	Quý I'2010	Chênh lệch	%	03 tháng 2011
Tổng doanh thu	449,480,525,126	76,586,416,108	372,894,109,018	486.89%	449,480,525,126
Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
Doanh thu thuần	449,480,525,126	76,586,416,108	372,894,109,018	486.89%	449,480,525,126
Giá vốn hàng bán	159,156,246,294	15,733,276,244	143,422,970,050	911.59%	159,156,246,294
Lợi nhuận gộp	290,324,278,832	60,853,139,864	229,471,138,968	377.09%	290,324,278,832
Doanh thu tài chính	110,965,283,811	161,270,631,134	(50,305,347,323)	-31.19%	110,965,283,811
Chi phí tài chính	282,425,975,759	90,429,633,202	191,996,342,557	212.32%	282,425,975,759
- Trong đó: Chi phí lãi vay	201,206,734,427	76,959,562,375	124,247,172,052	161.44%	201,206,734,427
Chi phí bán hàng	17,563,216,249	6,222,471,375	11,340,744,874	182.25%	17,563,216,249
Chi phí QLDN	29,424,087,578	25,708,931,558	3,715,156,020	14.45%	29,424,087,578
Lợi nhuận thuần	71,876,283,056	99,762,734,863	(27,886,451,807)	-27.95%	71,876,283,056
Thu nhập khác	32,000,842,911	63,635,071,637	(31,634,228,726)	-49.71%	32,000,842,911
Chi phí khác	45,592,041,716	58,666,771,299	(13,074,729,583)	-22.29%	45,592,041,716
Lợi nhuận khác	(13,591,198,805)	4,968,300,338	(18,559,499,143)	-373.56%	(13,591,198,805)
Lợi nhuận trong các cty lli	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	58,285,084,251	104,731,035,201	(46,445,950,950)	-44.35%	58,285,084,251
Chi phí thuế TNDN	19,841,569,056	11,885,640,477	7,955,928,579	66.94%	19,841,569,056
CP thuế TNDN hiện hành	19,841,569,056	11,885,640,477	7,955,928,579	66.94%	19,841,569,056
CP thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	38,443,515,195	92,845,394,724	(54,401,879,529)	-58.59%	38,443,515,195
LN sau thuế của CĐ th.số	-	-	-	-	-
LN sau thuế của CĐ cty m	38,443,515,195	92,845,394,724	(54,401,879,529)	-58.59%	38,443,515,195
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	158	517	-	-	-
Cổ tức trên mỗi cổ phiếu	-	-	-	-	-

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KOKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

- Trong quý I năm 2011 doanh thu tăng đột biến so với cùng kỳ năm trước do phát sinh doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng khu Game và tăng thêm doanh thu hoạt động cho thuê Trung tâm thương mại và Văn phòng tại Vincom center ; giá vốn tăng tương ứng với doanh thu chuyển nhượng và cho thuê.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm so với kỳ trước do giảm thu từ cổ tức (quý I năm trước ghi nhận cổ tức của PFV).
- Chi phí tài chính tăng từ lỗ chênh lệch tỷ giá (tỷ giá liên ngân hàng tăng từ 18.932 đ/USD lên 20.703 đ/USD) và do Vincom Center đã đưa vào khai thác, sử dụng nên không vốn hoá chi phí lãi vay cho phần dự án đã hoàn thành này nữa.
- Chi phí bán hàng tăng do tăng chi phí quảng cáo tiếp thị , khuyến mại, hoa hồng cho Trung tâm thương mại Vincom center vào các dịp lễ trong quý I/2011 (Tết, 14/2, 8/3)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do phát sinh thêm các chi phí quản lý liên quan đến việc thực hiện đầu tư các dự án mới và chi phí cho đội ngũ quản lý tại Trung tâm thương mại Vincom center.
- Thu nhập và chi phí khác giảm do trong quý I năm trước có phát sinh chuyển nhượng đất tại Nha Trang.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ trước	Kỳ này
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	67.1%	68.7%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	32.9%	31.3%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	55.4%	50.6%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	44.6%	49.4%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%		
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.84	0.98
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	2.85	3.58
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0.5%	0.2%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	121.2%	8.6%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	1.2%	0.5%

