

Báo cáo tài chính riêng
của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008
Của
Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 21
<u>Phụ lục:</u>	22 - 24
Báo cáo tài chính tóm tắt (theo mẫu CBTT-03 Thông tư số 38/2007/TT-BTC)	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thông tin liên lạc

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2008 đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch HĐQT	
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm 30/11/2008
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên	Bổ nhiệm 30/11/2008
Bà Phạm Thúy Hằng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hương Lan	Thành viên	
Ông Trần Lê Khánh	Thành viên	Miễn nhiệm 30/11/2008
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên	Miễn nhiệm 30/11/2008

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Chúng tôi, các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2008, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/12/2008	01/01/2008
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,707,288,331,698	2,017,363,628,143
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	12,983,630,152	396,732,381,363
Tiền	111		12,983,630,152	396,732,381,363
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1,094,753,581,000	1,329,776,649,600
Đầu tư ngắn hạn	121		1,106,480,653,000	1,329,776,649,600
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(11,727,072,000)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		390,168,218,075	285,120,533,103
Phải thu khách hàng	131	V.3	5,343,574,547	242,289,231,710
Trả trước cho người bán	132	V.4	70,360,558,800	21,133,067,550
Phải thu nội bộ	133		74,879,152,744	21,636,538,988
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	V.5	239,584,931,984	61,694,855
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	24,606,401,547	56,890,984
Hàng tồn kho	141		24,606,401,547	56,890,984
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		184,776,500,924	5,677,173,093
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8,469,180,382	1,461,240,484
Thuế GTGT được khấu trừ	152		23,066,850,046	15,638,745
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	153,240,470,496	4,200,293,864
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3,923,870,020,348	1,072,873,812,813
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	212		-	-
Phải thu dài hạn khác	213		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1,884,012,769,145	109,216,359,612
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	12,952,569,312	8,491,401,996
- Nguyên giá	222		19,733,437,938	15,354,124,868
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,780,868,626)	(6,862,722,872)
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	93,662,479,356	217,396,443
- Nguyên giá	228		94,193,633,569	326,099,071
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(531,154,213)	(108,702,628)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	1,777,397,720,477	100,507,561,173
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	245,262,979,141	258,673,827,909
- Nguyên giá	241		298,443,641,529	298,265,805,682
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(53,180,662,388)	(39,591,977,773)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1,748,025,545,153	562,501,890,922

Đầu tư vào công ty con	251	V.12	908,337,245,000	462,379,490,922
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	704,787,300,153	48,741,112,000
Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	134,901,000,000	51,381,288,000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		46,568,726,909	142,481,734,370
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	46,568,726,909	22,481,734,370
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268	V.16	-	120,000,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		<u>5,631,158,352,046</u>	<u>3,090,237,440,956</u>

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/12/2008	01/01/2008
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		4,135,416,635,858	1,246,525,412,419
I. Nợ ngắn hạn	310		1,080,826,543,928	199,607,997,985
Vay và nợ ngắn hạn	311		622,000,000,000	-
Phải trả người bán	312		48,287,859,428	1,056,385,161
Người mua trả tiền trước	313		734,170,861	851,445,893
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	6,257,441,982	58,045,561,894
Phải trả người lao động	315		3,337,690,835	2,053,693,027
Chi phí phải trả	316	V.18	262,053,519,009	24,399,466,293
Phải trả nội bộ	317		18,640,820,679	-
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	119,515,041,134	113,201,445,717
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3,054,590,091,930	1,046,917,414,434
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.20	52,750,616,930	46,241,772,470
Vay và nợ dài hạn	334	V.21	3,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	675,641,964
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		1,839,475,000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,495,741,716,188	1,843,712,028,537
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1,495,741,716,188	1,843,712,028,537
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,199,831,560,000	800,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		773,354,590,000	773,354,590,000
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(869,327,434,323)	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		391,883,000,511	270,357,438,537
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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5,631,158,352,046	3,090,237,440,956

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/12/2008	01/01/2008
Tài sản thuê ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại	007		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2009

Tổng Giám đốc

Nguyễn thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2008

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm '2008	Năm '2007
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	233,882,431,939	180,044,511,263
Các khoản giảm trừ	02	VI.1	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	233,882,431,939	180,044,511,263
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	59,306,352,915	51,787,268,876
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		174,576,079,024	128,257,242,387
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	317,746,791,118	260,561,767,621
Chi phí tài chính	22	VI.4	277,527,140,220	22,191,475,146
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		253,665,675,746	22,191,475,146
Chi phí bán hàng	24	VI.5	11,350,041,753	13,623,459,794
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	70,231,755,468	26,947,054,412
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		133,213,932,701	326,057,020,656
Thu nhập khác	31	VI.7	22,980,409,727	8,706,652,344
Chi phí khác	32	VI.8	9,157,068,756	109,215,753
Lợi nhuận khác	40		13,823,340,971	8,597,436,591
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		147,037,273,672	334,654,457,247
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	25,511,711,697	64,297,018,709
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10		
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		121,525,561,975	270,357,438,539
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1,128	4,413

Kế toán trưởng

Nguyễn thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2009
Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2008

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Ghi chú	năm '2008	năm '2007
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(295,520,311,793)	(204,298,924,592)
1. Lợi nhuận trước thuế		125,146,794,473	334,654,457,247
2. Điều chỉnh cho các khoản		(109,169,989,675)	(244,023,497,461)
Khấu hao tài sản cố định	VII.3	16,815,825,137	16,538,270,160
Các khoản dự phòng (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	VII.4	11,727,072,000	
Chi phí lãi vay		196,156,516,002	
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		15,976,804,798	90,630,959,786
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(533,760,685,931)	(326,560,797,031)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(24,765,955,787)	(31,025,150)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		14,862,487,111	200,808,268,000
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(63,664,526,530)	(166,713,830,198)
Tiền lãi vay đã trả		7,133,984,172	
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		58,262,236,381	(2,432,500,000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		230,435,343,993	
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(2,567,355,614,442)	(1,487,500,744,971)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1,735,209,464,677)	(2,737,329,992)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VII.5	18,000,000,000	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1,816,031,681,922)	(2,129,697,724,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1,979,841,278,522	982,570,541,400
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1,208,748,445,160)	(598,398,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		90,587,039,922	200,000,000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		104,205,658,873	260,561,767,621
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		2,479,127,175,025	1,992,130,735,972
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		399,831,560,000	1,992,130,735,972
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(347,704,384,975)	
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		2,622,000,000,000	
Tiền chi trả nợ gốc vay		(195,000,000,000)	
Tiền chi trả nợ thuê tài chính			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(383,748,751,210)	300,331,066,409
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		396,732,381,363	96,401,314,954
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		12,983,630,153	396,732,381,363

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2009

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Thông tin doanh nghiệp

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

<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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Tp Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 182, phố Nguyễn Văn Thủ, Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

2 . Các công ty con, công ty liên kết và ngành nghề kinh doanh

Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty “PFV”)

Công ty PFV là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102022275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2005. Vốn điều lệ của Công ty là 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 94,41% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt (Công ty "Hùng Việt")

Công ty Hùng Việt được thành lập theo Giấy phép kinh doanh số 0102025678 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội ban hành ngày 5 tháng 4 năm 2006. Theo Giấy phép kinh doanh sửa đổi lần thứ 4 ban hành ngày 7 tháng 5 năm 2007, Công ty chính thức trở thành thành viên góp vốn của Hùng Việt. Ngày 25 tháng 5 năm 2007, theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần, Hùng Việt đã chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Thương mại và Quảng cáo Hùng Việt. Hoạt động chính của Hùng Việt là tổ chức biểu diễn nghệ thuật chuyên nghiệp, tổ chức sản xuất biên bản các hệ thống quảng cáo trực quan, tổ chức các sự kiện, tư vấn quảng cáo truyền thông, marketing, xây dựng và phát triển thương hiệu. Địa chỉ đăng ký của Hùng Việt đặt tại số 82, Bạch Mai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam. Công ty CP Vincom nắm 60% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này. Công ty đã bán 60% phần vốn góp vào Hùng Việt từ thời điểm tháng 10 năm 2008.

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 70/UBCK-GP ngày 10 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom đặt tại tầng 4, Tòa nhà Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty CP Vincom nắm 70% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

Công ty CP đầu tư và phát triển bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần mới được chuyển đổi từ Công ty CP XNK nông sản thực phẩm chế biến Hải Phòng theo Giấy phép kinh doanh số 0203000675 thay đổi lần thứ 5 ngày 21/02/2008 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp. Vốn điều lệ của công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và đầu tư, cho thuê máy móc, thiết bị công trình hoạt động thể thao. Địa chỉ đăng ký của Công ty đặt tại 4 Lê Thánh Tôn, Phường Máy Tơ, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam. Công ty CP Vincom nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Tháng 11 năm 2008 công ty đã bán bớt 31% vốn góp tại Công ty CP đầu tư và phát triển bất động sản Hải Phòng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết khác. Danh sách các khoản đầu tư vào các công ty liên kết khác được trình bày tại thuyết minh V. 13

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 . Chế độ 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 hợp nhất

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

4 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

Tất cả các công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Tiền và tương đương tiền

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

2 . Các khoản phải thu

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

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

3 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

4 . Tài sản cố định

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

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

- Phương tiện vận tải	8	năm
- Tài sản cố định khác	3-10	năm

5 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

- Quyền sử dụng đất	46 - 48	năm
- Quyền sử dụng đất	45 - 47	năm
- Tài sản cố định khác	9 - 10	năm

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

Khi thanh lý hoặc bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

6 . 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.

7 . Chi phí trả trước dài hạn

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

8 . Các khoản đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn không phải cho công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

9 . 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.

10 . Các nghiệp vụ ngoại tệ

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

11 . 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.

12 . Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất:

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

13 . Thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

14 . Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

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

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2008	01/01/2008
Tiền mặt tại quỹ	343,786,976	834,165,809
Tiền gửi ngân hàng	12,639,843,176	395,898,215,554
Cộng	12,983,630,152	396,732,381,363

2 . Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2008	01/01/2008
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	55,929,112,000	114,617,867,000
Đầu tư ngắn hạn khác	1,050,551,541,000	1,215,158,782,600
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-11,727,072,000	
Cộng	1,094,753,581,000	1,329,776,649,600

3 . Phải thu của khách hàng

	31/12/2008	01/01/2008
Phải thu cho thuê văn phòng	2,054,303,514	484,280,498
Phải thu cho thuê siêu thị	3,252,270,433	1,105,744,154
Phải thu thông xe	21,539,000	371,399,500
Phải thu khác	15,461,600	657,727,318
Phải thu chuyển nhượng cổ phần		239,670,080,240
Cộng	5,343,574,547	242,289,231,710

4 . Trả trước cho người bán

	31/12/2008	01/01/2008
Trả trước người bán	70,360,558,800	21,133,067,550
Cộng	70,360,558,800	21,133,067,550

5 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
Phải thu các khoản từ đầu tư dự án TTTM HCM	778,445,660	
Phải thu khác	238,806,486,324	61,694,855
...		
Cộng	239,584,931,984	61,694,855

6 . Hàng tồn kho

	31/12/2008	01/01/2008
Nguyên liệu, vật liệu	24,606,401,547	56,890,984
Công cụ, dụng cụ		
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang		
Hàng hóa		
Cộng	24,606,401,547	56,890,984

7 . Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
Tạm ứng	152,436,742,496	4,200,293,864
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	803,728,000	

Cộng 153,240,470,496 4,200,293,864

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	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ		5,184,955,283	6,518,235,596	3,650,933,989	15,354,124,868
Mua sắm mới	5,494,000,000	365,593,334	1,457,198,861	2,070,533,749	9,387,325,944
Thanh lý		(4,888,555,228)		(119,457,646)	(5,008,012,874)
...					
Số cuối kỳ	5,494,000,000	661,993,389	7,975,434,457	5,602,010,092	19,733,437,938
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ		2,795,342,369	2,120,818,427	1,946,562,076	6,862,722,872
Khấu hao trong kỳ	219,760,000	528,620,378	1,015,419,987	1,239,018,140	3,002,818,505
Điều chỉnh giảm KH		(3,036,000,403)		(48,672,348)	-3,084,672,751
Số cuối kỳ	219,760,000	287,962,344	3,136,238,414	3,136,907,868	6,780,868,626
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ		2,389,612,914	4,397,417,169	1,704,371,913	8,491,401,996
Số cuối kỳ	5,274,240,000	374,031,045	4,839,196,043	2,465,102,224	12,952,569,312

Trong đó tài sản được sử dụng để:
- *Cầm cố, thế chấp:*

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		326,099,071		326,099,071
Đầu tư trong kỳ	92,941,362,572	926,171,926		93,867,534,498
Điều chỉnh quyết toán				
Số cuối kỳ	92,941,362,572	1,252,270,997		94,193,633,569
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ		108,702,628		108,702,628
Khấu hao trong kỳ		422,451,585		422,451,585
Số cuối kỳ		531,154,213		531,154,213
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ		217,396,443		217,396,443
Số cuối kỳ	92,941,362,572	721,116,784		93,662,479,356

10 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2008	01/01/2008
Chi phí chuẩn bị Dự án khu sinh thái và sân gold Long Biên	1,034,307,362	273,636,362
Mua quyền sử dụng đất tại khu du lịch Vinpearl		53,408,654,000
Dự án xây dựng các tòa nhà tại Tp Hồ Chí Minh	1,774,776,420,825	1,035,203,239
Mua nhà tại khu du lịch Vinpearl		5,494,000,000
Mua quyền sử dụng đất tại Nha Trang		38,808,260,000
Chi phí chuẩn bị dự án 74 Nguyễn Trãi	392,525,782	
Triển khai phần mềm Oracle		724,448,572
Chi phí chuẩn bị dự án Yên Phú Hà Tây	1,155,966,508	
Một số chi phí khác	38,500,000	763,359,000
Cộng	<u>1,777,397,720,477</u>	<u>100,507,561,173</u>

11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				

Số đầu kỳ	39,637,792,343	173,866,859,546	84,761,153,793	298,265,805,682
Đầu tư trong kỳ			258,216,221	258,216,221
Điều chỉnh giảm trong kỳ			(80,380,374)	-80,380,374
Số cuối kỳ	39,637,792,343	173,866,859,546	84,938,989,640	298,443,641,529
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	3,306,552,262	11,545,552,468	24,739,873,043	39,591,977,773
Khấu hao trong kỳ	835,198,491	3,903,815,579	8,849,670,545	13,588,684,615
Điều chỉnh giảm trong kỳ				
Số cuối kỳ	4,141,750,753	15,449,368,047	33,589,543,588	53,180,662,388
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	36,331,240,081	162,321,307,078	60,021,280,750	258,673,827,909
Số cuối kỳ	35,496,041,590	158,417,491,499	51,349,446,052	245,262,979,141

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.

12 . Đầu tư vào công ty con

	31/12/2008	01/01/2008
Công ty CP đầu tư và thương mại PVF	698,337,245,000	224,511,490,922
Công ty CP bất động sản Hải Phòng		25,000,000,000
Công ty CP QC và TM Hùng Việt		2,868,000,000
Công ty Cp chứng khoán Vincom	210,000,000,000	210,000,000,000
Cộng	908,337,245,000	462,379,490,922

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

	31/12/2008	01/01/2008
Công ty TM đầu tư liên kết Đại toàn cầu (MGC)	70,000,000,000	130,000,000
Công ty CP bất động sản BIDV	70,000,000,000	
Công ty du lịch Việt Nam - Associate	68,910,400,000	
Cty Cp du lịch Việt Nam tại TP HCM - BCC	24,222,484,075	
Công ty TNHH NN MTV cơ khí Hà Nội	72,916,668,000	48,611,112,000
Công ty TNHH bê tông ngoại thương	9,000,000,000	
Công ty CP DVTH & đầu tư HN	100,000,000,000	
Công ty CP đầu tư du lịch Vinpearl Hội an	60,000,000,000	
Công ty CP ĐT & PT BĐS Hải Phòng	171,042,355,904	
Công ty CP đô thị BIDV PP	47,695,392,174	
Công ty CP truyền thông QT 3P	11,000,000,000	
Cộng	704,787,300,153	48,741,112,000

14 . Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
Công ty TNHH NN MTV cơ khí Trần Hưng Đạo		38,980,288,000
Trái phiếu phường Lê Đại Hành	1,000,000	1,000,000
Công ty CP truyền thông thanh niên	12,400,000,000	12,400,000,000
Tổng công ty thuốc lá VN	17,500,000,000	
Cty TNHH TMDV KS Tân Hoàng Minh	54,000,000,000	
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hà Thủy	1,000,000,000	
Cty CP Đầu tư & Phát triển Địa ốc Sài Gòn (Cty CP Đầu tư VFG)	50,000,000,000	
Cộng	134,901,000,000	51,381,288,000

15 . Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2008	01/01/2008
Phí phát hành trái phiếu Công ty	37,387,777,070	13,410,000,000
Chi phí thuê đất trả trước	6,231,052,559	6,374,021,257
Chi phí trả trước dài hạn khác	2,949,897,280	2,697,713,113
Cộng	46,568,726,909	22,481,734,370

16 . Tài sản dài hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
--	------------	------------

Liên doanh liên kết với Công ty Phong phú		80,000,000,000
Liên doanh liên kết với Bảo thanh niên		40,000,000,000
Cộng		120,000,000,000
17 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	31/12/2008	01/01/2008
Thuế GTGT		899,550,322
Thuế Thu nhập cá nhân	227,703,686	146,492,864
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5,812,457,753	56,999,518,708
Thuế khác	217,280,543	
Cộng	6,257,441,982	58,045,561,894
<i>Các loại thuế khác</i>		
Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.		
18 . Chi phí phải trả		
	31/12/2008	01/01/2008
Lãi trái phiếu dự chi	256,322,939,116	20,027,777,900
Trích trước các khoản chi phí khác	5,730,579,893	4,371,688,393
Cộng	262,053,519,009	24,399,466,293
19 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
	31/12/2008	01/01/2008
Số phải trả cho việc chuyển nhượng vốn	88,921,500,000	75,096,650,000
Bảo hiểm xã hội, y tế phải nộp		961,093
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	23,095,635,443	20,361,494,084
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	7,132,942,574	16,579,043,707
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	364,963,117	1,163,296,833
Cộng	119,515,041,134	113,201,445,717
20 . Các khoản phải trả dài hạn khác		
	31/12/2008	01/01/2008
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	30,648,380,211	37,584,691,473
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	22,102,236,719	8,657,080,997
Cộng	52,750,616,930	46,241,772,470
21 . Các khoản vay và nợ dài hạn		
	31/12/2008	01/01/2008
Trái phiếu dài hạn	3,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Cộng	3,000,000,000,000	1,000,000,000,000

Đây là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các nhà đầu tư. Việc phát hành trái phiếu nêu trên nhằm phục vụ mục đích huy động nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh. Bao gồm:

- Các trái phiếu có mệnh giá là 1.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012 và có mức lãi suất 10,3%/năm.

- Trái phiếu Ngân hàng nông nghiệp có mệnh giá là 2.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 06 tháng 5 năm 2013 và có mức lãi suất 16%/năm thứ nhất, các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và ICB + 4%

22 . Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Mua lại Cp ngân quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	800,000,000,000	773,354,590,000		270,357,438,537	1,843,712,028,537
Tăng	399,831,560,000		-869,327,434,323	121,525,561,974	-347,970,312,349

Lãi trong năm

...

Số dư cuối kỳ **1,199,831,560,000** **773,354,590,000** **-869,327,434,323** **391,883,000,511** **1,495,741,716,188**

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	năm '2008	năm '2007
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	233,882,431,939	180,044,511,263
- Doanh thu khác		
	<u>233,882,431,939</u>	<u>180,044,511,263</u>

Các khoản giảm trừ	năm '2008	năm '2007
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản		

Doanh thu thuần	năm '2008	năm '2007
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	233,882,431,939	180,044,511,263
- Doanh thu khác		
	<u>233,882,431,939</u>	<u>180,044,511,263</u>

2 . Giá vốn hàng bán

	năm '2008	năm '2007
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	59,306,352,915	51,787,268,876
Chi phí giá vốn khác		
Cộng	<u>59,306,352,915</u>	<u>51,787,268,876</u>

3 . Doanh thu hoạt động tài chính

	năm '2008	năm '2007
Lãi tiền gửi ngân hàng	22,494,457,389	20,743,920,041
Lãi từ các khoản cho các cổ đông vay	256,816,501,100	27,506,142,800
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	116,822,691	19,901,980
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	38,319,009,938	212,291,802,800
Thu nhập tài chính khác		
Cộng	<u>317,746,791,118</u>	<u>260,561,767,621</u>

4 . Chi phí tài chính

	năm '2008	năm '2007
Chi phí lãi vay	253,021,081,183	1,182,876,250
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	81,792,802	884,609,885
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1,219,076,266	
Chi phí tài chính khác	23,205,189,969	20,123,989,011
Cộng	<u>277,527,140,220</u>	<u>22,191,475,146</u>

5 . Chi phí bán hàng

	năm '2008	năm '2007
Chi phí cho nhân viên	2,245,764,560	2,567,800,358
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ		
Chi phí khấu hao tài sản cố định		9,076,749
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,560,763,249	10,725,026,381
Chi phí khác bằng tiền	543,513,944	321,556,306
Cộng	<u>11,350,041,753</u>	<u>13,623,459,794</u>

6 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

	năm '2008	năm '2007
Chi phí cho nhân viên	18,252,467,045	11,611,786,046
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	1,428,804,319	1,409,519,510
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,071,622,841	2,284,490,732

Chi phí dịch vụ mua ngoài	10,475,183,188	2,732,318,292
Chi phí khác bằng tiền	37,003,678,075	8,908,939,832
Cộng	70,231,755,468	26,947,054,412
7 . Thu nhập khác		
	<u>năm '2008</u>	<u>năm '2007</u>
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	18,052,961,437	15,400,000
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	218,103,180	666,189,077
Thu nhập năm trước bị bỏ sót	775,126,180	3,139,301,915
Thu nhập khác	3,934,218,930	4,885,761,352
Cộng	22,980,409,727	8,706,652,344
8 . Chi phí khác		
	<u>năm '2008</u>	<u>năm '2007</u>
Chi thanh lý TSCĐ	1,887,804,125	13,896,277
Bồi thường vi phạm hợp đồng	1,584,615,240	
Chi phí khác	5,684,649,391	95,319,476
Cộng	9,157,068,756	109,215,753
9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	<u>năm '2008</u>	<u>năm '2007</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	25,511,711,697	64,297,018,709
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	25,511,711,697	64,297,018,709
10 . Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	<u>năm '2008</u>	<u>năm '2007</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế TNDN hoãn lại phải trả		
Cộng		
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>năm '2008</u>	<u>năm '2007</u>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	121,525,561,975	270,357,438,539
- 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	121,525,561,975	270,357,438,539
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	107,734,101	61,261,111
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1,128	4,413

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Các khoản cam kết

-
-

-

2 . 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 12 năm 2008 cho đến thời điểm lập vào cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2007 đã được Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2009
Tổng Giám đốc

Nguyễn thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

	<u>01/01/2008</u>	<u>31/12/2008</u>
I. Tài sản ngắn hạn	2,017,363,628,143	1,707,288,331,698
Tiền và các khoản tương đương tiền	396,732,381,363	12,983,630,152
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1,329,776,649,600	1,094,753,581,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	285,120,533,103	390,168,218,075
Hàng tồn kho	56,890,984	24,606,401,547
Tài sản ngắn hạn khác	5,677,173,093	184,776,500,924
II. Tài sản dài hạn	1,072,873,812,813	3,923,870,020,348
Các khoản phải thu dài hạn		
Tài sản cố định	109,216,359,612	1,884,012,769,145
- Tài sản cố định hữu hình	8,491,401,996	12,952,569,312
- Tài sản cố định thuê tài chính		
- Tài sản cố định vô hình	217,396,443	93,662,479,356
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	100,507,561,173	1,777,397,720,477
Bất động sản đầu tư	258,673,827,909	245,262,979,141
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	562,501,890,922	1,748,025,545,153
Tài sản dài hạn khác	142,481,734,370	46,568,726,909
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u><u>3,090,237,440,956</u></u>	<u><u>5,631,158,352,046</u></u>
III. Nợ phải trả	1,246,525,412,419	4,135,416,635,858
Nợ ngắn hạn	199,607,997,985	1,080,826,543,928
Nợ dài hạn	1,046,917,414,434	3,054,590,091,930
IV. Vốn chủ sở hữu	1,843,712,028,537	1,495,741,716,188
Vốn chủ sở hữu	1,843,712,028,537	1,495,741,716,188
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	800,000,000,000	1,199,831,560,000
- Thặng dư vốn cổ phần	773,354,590,000	773,354,590,000
- Vốn khác của chủ sở hữu		
- Cổ phiếu quỹ		-869,327,434,323
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản		
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
- Quỹ đầu tư phát triển		
- Quỹ dự phòng tài chính		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	270,357,438,537	391,883,000,511
- 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		
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	<u><u>3,090,237,440,956</u></u>	<u><u>5,631,158,352,046</u></u>

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Biến động	%
Tổng doanh thu	234,050,195,111	233,882,431,939	-167,763,172	-0.1%
Các khoản giảm trừ				
Doanh thu thuần	234,050,195,111	233,882,431,939	-167,763,172	-0.1%
Giá vốn hàng bán	59,306,352,915	59,306,352,915	-0	0.0%
Lợi nhuận gộp	174,743,842,196	174,576,079,024	-167,763,172	-0.1%
D.thu hoạt động tài chính	317,746,791,118	317,746,791,118		
Chi phí tài chính	274,698,020,648	277,527,140,220	2,829,119,572	1.0%
- Trong đó: Chi phí lãi vay	253,665,675,746	253,665,675,746		
Chi phí bán hàng	11,350,041,753	11,350,041,753		
Chi phí QLDN	74,805,793,984	70,231,755,468	-4,574,038,516	-6.1%
Lợi nhuận thuần	131,636,776,929	133,213,932,701	1,577,155,772	1.2%
Thu nhập khác	22,980,409,727	22,980,409,727		
Chi phí khác	4,169,736,062	9,157,068,756	4,987,332,694	119.6%
Lợi nhuận khác	18,810,673,665	13,823,340,971	-4,987,332,694	-26.5%
Lợi nhuận trước thuế	150,447,450,594	147,037,273,672	-3,410,176,922	-2.3%
Chi phí thuế TNDN	25,300,656,121	25,511,711,697	211,055,576	0.8%
CP thuế TNDN hiện hành	25,300,656,121	25,511,711,697	211,055,576	0.8%
CP thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận sau thuế	125,146,794,473	121,525,561,975	3,621,232,498	2.9%

Giải trình nguyên nhân biến động KQKD giữa số liệu trước kiểm toán và sau kiểm toán

- Tổng doanh thu giảm do điều chỉnh giảm doanh thu nội bộ với Công ty CP chứng khoán Vincom
- Chi phí tài chính tăng do điều chỉnh lại lãi vay vốn hóa vào dự án tại TP HCM
- Chi phí quản lý giảm do vốn hóa chi phí quản lý của chi nhánh công ty tại TP HCM
- Chi phí khác tăng do điều chỉnh chi phí vốn hóa dự án sang chi phí khác

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	34.7%	69.7%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	65.3%	30.3%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	40.3%	73.4%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	59.7%	26.6%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	8.65	1.02
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	10.11	1.58
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	8.7%	2.2%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	150.2%	52.0%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	14.7%	8.1%

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2009

Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội