

# Công ty Cổ phần Vincom

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	6
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 71



# Công ty Cổ phần Vincom

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi cuối cùng, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 17, được cấp ngày 2 tháng 10 năm 2009.

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

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

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

Công ty có các công ty con sau:

#### *Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty “PFV”)*

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

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê, và các căn hộ cao cấp để bán. Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

#### *Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom (Công ty “Chứng khoán Vincom”)*

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

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của Công ty Chứng khoán Vincom đặt tại tầng 4, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này.

# Công ty Cổ phần Vincom

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

### CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được cấp quyền sử dụng diện tích đất 9.125 mét vuông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp vào ngày 23 tháng 1 năm 2008 tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với mục đích phát triển tổ hợp văn phòng và căn hộ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 90% quyền biểu quyết trong Công ty con này.

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

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

Hoạt động chính của Công ty Thành phố Hoàng Gia là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn và giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Công ty Sài Đồng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103040736 ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

#### *Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May Mẫn (Công ty "Nhóm Đầu tư May Mẫn")*

Công ty Nhóm đầu tư May Mẫn là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200658097 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 7 tháng 9 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 13 ngày 11 tháng 6 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và tư vấn đầu tư tài chính.

Địa chỉ đăng ký của công ty đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Công ty có quyền kiểm soát gián tiếp đối với công ty con này thông qua hai công ty con khác là Công ty PFV và Công ty Thành phố Hoàng Gia. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 66% quyền biểu quyết trong công ty con này.

# Công ty Cổ phần Vincom

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

### CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Theo Công văn số 7005/UBND-XD ngày 22 tháng 7 năm 2009, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã chấp thuận về mặt chủ trương cho phép Công ty Nam Hà Nội phát triển dự án bất động sản trên diện tích đất tại số 460, đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và tại số 25, ngõ 13, đường Linh Lang, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 55.95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

#### *Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long (Công ty "Tây Tăng Long")*

Công ty Tây Tăng Long là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102064444 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 8 năm 2008. Công ty có mức vốn điều lệ đăng ký là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Tây Tăng Long là đầu tư bất động sản, cho thuê máy và thiết bị công trình, kinh doanh khách sạn và các dịch vụ khác. Địa chỉ đăng ký của Công ty đặt tại số 182, đường Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 90% quyền biểu quyết trong công ty con này gián tiếp thông qua công ty con là Công ty PFV.

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm của cổ đông của Công ty mẹ	898.642.166.913	124.725.100.943
Cổ tức trả trong năm	(54.595.630.500)	-
Cổ tức công bố nhưng chưa trả trong năm	-	-
Lợi nhuận giữ lại vào cuối năm	1.203.661.666.297	394.067.232.960

## CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Vào tháng 9 năm 2009, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu mới với tỷ lệ 73 cổ phiếu mới cho mỗi 100 cổ phiếu hiện tại, trong đó, 79.644.082 cổ phiếu phổ thông đã được phát hành cho cổ đông hiện tại với mức giá là 10.000 đồng Việt Nam một cổ phiếu. Với việc phát hành này, vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 1.996.272.380.000 đồng Việt Nam. Việc tăng vốn điều lệ này đã được đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi thứ 17 ngày 2 tháng 10 năm 2009.

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2009, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 100.000.000 đô la Mỹ trái phiếu chuyển đổi năm năm với mức lãi suất 6% và đáo hạn vào năm 2014. Các trái phiếu chuyển đổi này đang được niêm yết tại Thị trường Chứng khoán Singapore.

# Công ty Cổ phần Vincom

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã chấp thuận cho Công ty sử dụng cổ phiếu quỹ để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một trong các công ty con của Công ty. Theo đó, vào ngày 27 tháng 1 năm 2010, Công ty đã góp vào công ty con này 4.520.000 cổ phiếu, với giá trị 415.840.000.000 đồng Việt Nam.

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị vào ngày 26 tháng 1 năm 2010, Hội đồng Quản trị đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành là 160.372.762 cổ phiếu, trong đó 120.000.000 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 601 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu và 40.372.762 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu sẽ được quyền mua 202 cổ phiếu mới với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Kế hoạch này đang được trình để các cổ đông và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất.



Số tham chiếu: 60729565/14096968

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất") được trình bày từ trang 7 đến trang 71. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

### *Cơ sở ý kiến kiểm toán*

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

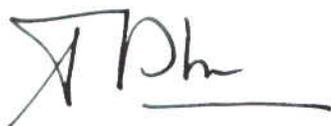
### *Ý kiến kiểm toán*

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2010

CHỖ Đ  
HÀN  
G T  
KH  
HYO  
M  
TP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.528.407.648.192</b>	<b>2.403.502.550.242</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>8</b>	<b>1.426.939.327.932</b>	<b>26.847.972.877</b>
111	1. Tiền		436.412.687.932	26.847.972.877
112	2. Các khoản tương đương tiền		990.526.640.000	-
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>17.1</b>	<b>4.898.009.760.588</b>	<b>1.630.484.681.839</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		4.927.285.308.435	1.646.607.967.589
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(29.275.547.847)	(16.123.285.750)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.007.793.360.822</b>	<b>518.952.645.754</b>
131	1. Phải thu khách hàng		342.443.869.667	6.775.778.447
132	2. Trả trước cho người bán		355.463.866.881	122.754.931.703
133	3. Phải thu từ các bên liên quan	34	268.726.877.933	118.513.109.043
135	4. Các khoản phải thu khác	9	41.158.746.341	270.908.826.561
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>14.403.029.190</b>	<b>25.179.877.914</b>
141	1. Hàng tồn kho		14.806.275.272	25.179.877.914
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(403.246.082)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>181.262.169.660</b>	<b>202.037.371.858</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.872.542.207	8.913.015.589
152	2. Thuế Giá trị Gia tăng được khấu trừ		28.062.979.422	32.827.451.241
158	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		103.249.162	-
159	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	151.223.398.869	160.296.905.028



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.784.957.408.615</b>	<b>3.618.063.849.681</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>4.444.434.808.369</b>	<b>2.257.962.229.768</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	39.113.547.936	27.301.430.368
222	Nguyên giá		55.826.692.051	37.353.336.482
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.713.144.115)	(10.051.906.114)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	529.638.145.423	99.139.107.317
228	Nguyên giá		535.913.156.783	100.007.328.061
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.275.011.360)	(868.220.744)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	3.875.683.115.010	2.131.521.692.083
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>530.434.148.042</b>	<b>245.262.979.141</b>
241	1. Nguyên giá		600.013.839.112	298.443.641.529
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(69.579.691.070)	(53.180.662.388)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17.2</b>	<b>1.446.724.383.433</b>	<b>937.968.786.262</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	150.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh.		856.932.527.070	700.917.786.262
258	3. Đầu tư dài hạn khác		694.831.856.363	236.901.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác		(105.040.000.000)	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>275.639.250.823</b>	<b>52.827.877.576</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	267.620.149.634	47.487.424.632
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	7.303.813.125	-
268	3. Tài sản dài hạn khác		715.288.064	5.340.452.944
<b>269</b>	<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>19</b>	<b>87.724.817.948</b>	<b>124.041.976.934</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>14.313.365.056.807</b>	<b>6.021.566.399.923</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.677.630.442.971</b>	<b>4.399.063.295.606</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.466.893.142.812</b>	<b>1.102.096.340.176</b>
311	1. Vay ngắn hạn	20	242.288.185.273	622.000.000.000
312	2. Phải trả người bán		146.078.448.800	60.547.572.489
313	3. Người mua trả tiền trước		1.087.683.691	766.170.861
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	346.648.705.412	10.190.514.801
315	5. Phải trả người lao động		1.918.363.142	3.507.420.908
316	6. Chi phí phải trả	22	312.980.883.203	275.269.261.793
317	7. Phải trả các bên liên quan	34	324.552.911.770	433.028.602
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	91.337.961.521	129.382.370.722
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>9.210.737.300.159</b>	<b>3.296.966.955.430</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	57.941.446.017	129.327.480.430
334	2. Vay dài hạn	25	9.014.391.841.949	3.165.800.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	136.640.382.500	-
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		1.763.629.693	1.839.475.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.066.943.051.408</b>	<b>1.497.934.279.555</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26.1</b>	<b>2.066.943.051.408</b>	<b>1.497.934.279.555</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	26.1	1.996.272.380.000	1.199.831.560.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	773.354.590.000	773.354.590.000
414	3. Cổ phiếu quỹ	26.3	(1.898.164.733.713)	(869.327.434.323)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	26.1	(11.706.526.412)	-
417	5. Vốn bổ sung từ lợi nhuận	26.1	1.762.837.618	4.165.459
418	6. Quỹ dự phòng tài chính	26.1	1.762.837.618	4.165.459
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	1.203.661.666.297	394.067.232.960
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ</b>	<b>38</b>	<b>1.568.791.562.428</b>	<b>124.568.824.762</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.313.365.056.807</b>	<b>6.021.566.399.923</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	49.434.086	3.356
Ngoại tệ các loại (EUR)	415.155	-



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.974.446.241.603	239.180.299.742
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.974.446.241.603	239.180.299.742
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	29	(537.310.953.326)	(60.710.735.035)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.437.135.288.277	178.469.564.707
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	432.861.235.107	413.039.174.035
22	7. Chi phí tài chính	30	(378.120.364.345)	(316.016.721.330)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(244.415.376.742)	(279.310.334.841)
24	8. Chi phí bán hàng		(12.326.530.155)	(13.423.575.248)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(109.705.812.478)	(120.526.070.670)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.369.843.816.406	141.542.371.494
31	11. Thu nhập khác	31	5.955.612.257	23.605.330.736
32	12. Chi phí khác	31	(3.654.287.015)	(10.181.673.183)
40	13. Lợi nhuận khác		2.301.325.242	13.423.657.553

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	14. Phần lãi từ công ty liên kết	28	12.057.080.243	1.802.295.649
60	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.384.202.221.891	156.768.324.696
70	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(289.768.877.103)	(30.773.535.251)
71	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	7.303.813.125	-
80	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.101.737.157.913	125.994.789.445
	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	38	203.094.991.000	1.269.688.502
	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	26.1	898.642.166.913	124.725.100.943
	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu	35		
	- Lãi cơ bản		5.328	1.091
	- Lãi suy giảm		5.328	735

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2010

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.384.202.221.891</b>	<b>156.768.324.696</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định	12,13, 16	28.467.057.299	20.397.461.421
03	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		118.595.508.178	16.123.285.750
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	30	1.447.428.428	1.489.440.540
05	Lãi/(lãi) thanh lý tài sản cố định	31	813.158.683	(16.147.445.119)
05	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	27.2	(161.085.047.626)	(48.098.846.707)
05	Phân lãi từ công ty liên kết	28	(12.057.080.243)	(1.802.295.649)
05	Thu nhập lãi vay và cổ tức	27.2	(228.124.864.785)	(364.842.883.240)
06	Chi phí lãi vay	30	244.415.376.742	279.310.334.841
	Phân bổ lợi thế thương mại	19	11.744.761.632	13.998.382.755
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.388.418.520.199</b>	<b>57.195.759.288</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(350.876.124.106)	(89.263.495.221)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		10.373.602.642	(25.044.282.615)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(39.640.489.000)	309.615.032.273
12	Tăng chi phí trả trước		(142.451.244.381)	(34.602.320.329)
13	Tiền lãi vay đã trả		(554.170.665.973)	(11.419.905.354)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.1	(49.895.785.316)	(79.391.570.936)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(890.149.446)	(188.685.174.187)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>260.867.664.619</b>	<b>(61.595.957.081)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.648.037.880.903)	(2.150.359.327.624)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		1.727.089.650	18.000.000.000
23	Tiền cho vay các bên có liên quan		(1.996.294.163.002)	(3.607.495.681.922)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan		981.891.541.000	3.655.889.963.933
25	Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(1.049.269.750.114)	(602.934.403.894)
26	Tiền chi để mua các công ty con, sau khi trừ tiền thu về		(111.592.399.851)	-
27	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		556.500.000.000	-
	Tiền gửi ngắn hạn		(1.050.000.000.000)	-
	Tiền chi để mua các tài sản khác		(1.359.547.480.406)	-
28	Lãi vay và cổ tức nhận được		116.618.634.891	246.329.774.197
	Tiền chi đặt cọc cho mục đích đầu tư		-	(153.000.000.000)
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(5.558.004.408.735)</b>	<b>(2.593.569.675.310)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông	26.1	796.440.820.000	399.831.560.000
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		471.600.000.000	32.019.311.498
33	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	26.3	(10.695.069.390)	(869.327.434.323)
34	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		5.874.189.793.788	2.622.000.000.000
35	Trả nợ vay		(379.711.814.727)	-
37	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	26.1	(54.595.630.500)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>6.697.228.099.171</b>	<b>2.184.523.437.175</b>
50	Tăng/(giảm) tiền thuần trong năm		<b>1.400.091.355.055</b>	<b>(470.642.195.216)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>26.847.972.877</b>	<b>497.490.168.093</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	<b>8</b>	<b>1.426.939.327.932</b>	<b>26.847.972.877</b>



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



  
Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2010

Vincom - Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Vincom ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi cuối cùng, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 17, được cấp ngày 2 tháng 10 năm 2009.

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

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

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

**Hội đồng Quản trị**

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

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

**Cơ cấu doanh nghiệp**

Công ty có các công ty con sau:

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

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

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê, và các căn hộ cao cấp để bán. Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của Công ty Chứng khoán Vincom đặt tại tầng 4, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

***Cơ cấu doanh nghiệp*** (tiếp theo)

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

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

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã cấp quyền sử dụng diện tích đất 9.125 mét vuông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp vào ngày 23 tháng 1 năm 2008 tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với mục đích phát triển tổ hợp văn phòng và căn hộ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 90% quyền biểu quyết trong Công ty con này.

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

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

Hoạt động chính của Công ty Thành phố Hoàng Gia là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn và giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Công ty Sài Đồng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103040736 ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

***Cơ cấu doanh nghiệp*** (tiếp theo)

*Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May Mắn (Công ty “Nhóm Đầu tư May Mắn”)*

Công ty Nhóm đầu tư May Mắn là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200658097 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 7 tháng 9 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 13 ngày 11 tháng 6 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và tư vấn đầu tư tài chính.

Địa chỉ đăng ký của công ty đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Công ty có quyền kiểm soát gián tiếp đối với công ty con này thông qua hai công ty con khác là Công ty PFV và Công ty Thành phố Hoàng Gia. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 66% quyền biểu quyết trong công ty con này.

*Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (Công ty “Nam Hà Nội”)*

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

Theo Công văn số 7005/UBND-XD ngày 22 tháng 7 năm 2009, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã chấp thuận về mặt chủ trương cho phép Công ty Nam Hà Nội phát triển dự án bất động sản trên diện tích đất tại số 460, đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và tại số 25, ngõ 13, đường Linh Lang, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 55.95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

*Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long (Công ty “Tây Tăng Long”)*

Công ty Bất động sản Tây Tăng Long là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102064444 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 8 năm 2008. Công ty có mức vốn điều lệ đăng ký là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Tây Tăng Long là đầu tư bất động sản, cho thuê máy và thiết bị công trình, kinh doanh khách sạn và các dịch vụ khác. Địa chỉ đăng ký của Công ty đặt tại số 182, đường Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 90% quyền biểu quyết trong công ty con này gián tiếp thông qua công ty con là Công ty PFV.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.2.

E  
P  
H  
C  
A  
T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### **Các sự kiện trong năm**

Vào tháng 9 năm 2009, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu mới với tỷ lệ 73 cổ phiếu mới cho mỗi 100 cổ phiếu hiện tại, trong đó, 79.644.082 cổ phiếu phổ thông đã được phát hành cho cổ đông hiện tại với mức giá là 10.000 đồng Việt Nam một cổ phiếu. Với việc phát hành này, vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 1.996.272.380.000 đồng Việt Nam. Việc tăng vốn điều lệ này đã được đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi ngày 2 tháng 10 năm 2009.

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2009, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 100.000.000 đô la Mỹ trái phiếu chuyển đổi với mức lãi suất 6% và đáo hạn vào năm 2014. Các trái phiếu chuyển đổi này đang được niêm yết tại Thị trường Chứng khoán Singapore.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 **Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

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

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

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

### **Các Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

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

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

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau.

**3.1.1 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá. Thông tư 201 khác biệt so với các chính sách kế toán hiện hành đã được áp dụng trong các năm trước theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10") đã được Tập đoàn áp dụng trong các năm tài chính trước liên quan đến việc ghi nhận chênh lệch do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm như sau:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Thông tư 201 được áp dụng phi hồi tố từ năm 2009 do không có quy định cụ thể về việc áp dụng hồi tố trong thông tư này. Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán này đến các báo cáo tài chính hợp nhất của năm hiện hành được trình bày ở Thuyết minh số 36.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

##### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

#### 3.4 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

#### 3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

#### 3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Khấu hao và khấu trừ**

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

Nhà cửa vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	4 năm
Quyền thuê đất	20 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm 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 cho lô đất này. Cũng bao gồm trong giá trị bất động sản đầu tư là chi phí quyền sử dụng đất cho diện tích đất tại số 114 Mai Hắc Đế, được sử dụng để xây dựng tòa nhà Vincom Park Place. Chi phí quyền sử dụng đất lâu dài không được khấu hao còn chi phí quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao trong thời gian sử dụng.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.10 Chi phí trả trước dài hạn

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

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

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

#### 3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

2  
HI  
CỔ  
PHẦN  
CÔNG  
TY  
VINCOM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 *Đầu tư vào các công ty liên kết* (tiếp theo)

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

#### 3.13 *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

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

#### 3.14 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

#### 3.15 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

#### 3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

#### 3.17 *Cổ phiếu quỹ*

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

3-  
NH  
NG  
EM  
&Y  
N

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

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

**3.19 Khách hàng ứng trước**

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán căn hộ*

Doanh thu bán căn hộ được ghi nhận khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu căn hộ được chuyển giao cho người mua.

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Tập đoàn với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

02  
 NH  
 T  
 T  
 M  
 2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

### 4. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- ▶ Kinh doanh bất động sản: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ đi kèm tại tòa tháp Vincom City và tổ hợp Vincom Park Place, và hoạt động bán các căn hộ tại tổ hợp Vincom Park Place. Ngoài ra, Tập đoàn hiện đang trong quá trình xây dựng và hoàn thành các dự án bất động sản khác như Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh, và các dự án tại Hà Nội, Hải Phòng.
- ▶ Dịch vụ tài chính và các hoạt động khác như môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư; v.v..

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Dịch vụ tài chính và các hoạt động khác</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu</b>				
Doanh thu cho bên thứ ba	1.942.451.975.110	31.994.266.493	-	1.974.446.241.603
Doanh thu nội bộ	8.335.389.406	454.545.455	(8.789.934.861)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.950.787.364.516</b>	<b>32.448.811.948</b>	<b>(8.789.934.861)<sup>1</sup></b>	<b>1.974.446.241.603</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Khấu hao và khấu trừ	25.123.646.959	3.343.410.341	-	28.467.057.300
Phần được hưởng từ thu nhập của công ty liên kết	6.460.281.358	5.596.798.885	-	12.057.080.243
<b>Thu nhập trước thuế theo bộ phận</b>	<b>1.335.836.031.637</b>	<b>(6.374.680.508)</b>	<b>54.740.870.762<sup>2</sup></b>	<b>1.384.202.221.891</b>
<b>Tài sản</b>				
Đầu tư vào công ty liên kết	559.992.318.715	296.940.208.355	-	856.932.527.070
Chi phí hình thành tài sản cố định	2.500.110.804.800	2.058.403.827	-	2.502.169.208.627
<b>Tổng tài sản</b>	<b>8.284.258.829.093</b>	<b>398.045.058.004</b>	<b>5.631.061.169.710<sup>3</sup></b>	<b>14.313.365.056.807</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>677.426.017.345</b>	<b>12.153.205.374</b>	<b>9.988.051.220.252<sup>4</sup></b>	<b>10.677.630.442.971</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Dịch vụ tài chính và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	
<b>Doanh thu</b>				
Doanh thu cho bên thứ ba	232.883.827.740	6.296.472.002	-	239.180.299.742
Doanh thu nội bộ	3.040.111.755	-	(3.040.111.755) <sup>1</sup>	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>235.923.939.495</b>	<b>6.296.472.002</b>	<b>(3.040.111.755)</b>	<b>239.180.299.742</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Khấu hao và khấu trừ	16.957.073.819	3.440.387.602	-	20.397.461.421
Phần được hưởng từ thu nhập của công ty liên kết	258.437.923	1.543.857.727	-	1.802.295.650
<b>Thu nhập trước thuế theo bộ phận</b>	<b>67.813.370.032</b>	<b>(8.067.498.040)</b>	<b>97.022.452.705<sup>2</sup></b>	<b>156.768.324.696</b>
<b>Tài sản</b>				
Đầu tư vào công ty liên kết	616.135.338.076	84.782.448.186	-	700.917.786.262
Chi phí hình thành tài sản cố định	2.123.841.698.024	21.629.074.316	-	2.145.470.772.340
<b>Tổng tài sản</b>	<b>3.738.310.523.748</b>	<b>215.939.106.010</b>	<b>2.067.316.770.165<sup>3</sup></b>	<b>6.021.566.399.923</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>235.344.286.032</b>	<b>2.597.199.100</b>	<b>4.161.121.810.474<sup>4</sup></b>	<b>4.399.063.295.606</b>

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (413.039.174.035 đồng Việt Nam) và chi phí tài chính (316.016.721.330 đồng Việt Nam).
3. Tài sản của các bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (124.041.976.934 đồng Việt Nam), các khoản cho vay và lãi vay phải thu từ các bên liên quan và đối tượng khác (1.702.064.650.043 đồng Việt Nam) và các khoản phải thu khác (241.210.143.188 đồng Việt Nam) vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay phải trả lãi dài hạn (3.165.800.000.000 đồng Việt Nam), thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả (8.509.880.987 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (622.000.000.000 đồng Việt Nam), và các khoản phải trả khác (364.811.929.487 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

**5. HỢP NHẤT KINH DOANH**

*Mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (Công ty "Nam Hà Nội")*

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn đã mua thêm 11,8% quyền biểu quyết của Công ty Nam Hà Nội, trước đây là một công ty liên kết, thông qua việc đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mắn (xem Thuyết minh số 6). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn nắm 55,95% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

*Mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (Công ty "Nam Hà Nội") (tiếp theo)*

Theo Công văn số 7005/UBND-XD ngày 22 tháng 7 năm 2009, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã chấp thuận về mặt chủ trương cho phép Công ty Nam Hà Nội phát triển dự án bất động sản trên diện tích đất tại số 460, đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và tại số 25, ngõ 13, đường Linh Lang, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Tập đoàn đã mua thêm cổ phần của Công ty Nam Hà Nội với mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam và để củng cố vị trí là một công ty hàng đầu hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong nước.

Giá trị hợp lý của tài sản thuần và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Nam Hà Nội tại ngày mua được trình bày dưới đây. Các số dư này được ghi nhận tạm thời vì một số khoản mục tài sản và công nợ vẫn đang được tiếp tục định giá:

	<i>Ghi nhận tại ngày mua</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
	VNĐ	VNĐ
Tiền	1.544.662.171	1.544.662.171
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	295.443.956.845	295.443.956.845
Các khoản phải thu	9.605.270.278	9.605.270.278
Tài sản ngắn hạn khác	643.953.652	643.953.652
Tài sản cố định	36.863.600	36.863.600
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	480.816.047.907	480.816.047.907
Quyền thực hiện dự án	250.341.308.795	-
Các khoản nợ ngắn hạn	(100.157.612.855)	(100.157.612.855)
Các khoản vay từ các bên liên quan	(256.114.882.641)	(256.114.882.641)
<b>Tài sản thuần tại ngày mua</b>	<b>682.159.567.752</b>	<b>431.818.258.957</b>
Phần sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần (48,81%)	332.978.968.469	-
Lợi thế thương mại phát sinh	-	-
<b>Tổng giá phí</b>	<b>332.978.968.469</b>	-
<i>Bao gồm</i>		
Giá trị hợp lý của giá phí để mua 11,8% cổ phần của Công ty Nam Hà Nội	111.592.399.851	
Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Nam Hà Nội do Tập đoàn nắm trước thời điểm hợp nhất	221.386.568.618	

Quyền thực hiện dự án thể hiện giá trị của quyền phát triển dự án bất động sản trên diện tích đất tại số 460, đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và tại số 25, ngõ 13, đường Linh Lang, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Công văn số 7005/UBND-XD. Việc kế toán ban đầu cho giá trị quyền thực hiện dự án này được thực hiện tạm thời do việc hợp nhất kinh doanh diễn ra gần thời điểm cuối năm và Tập đoàn cần thời gian để xác định chính xác giá trị của quyền thực hiện dự án nêu trên.

Kể từ ngày mua, Công ty Nam Hà Nội đã đóng góp 3.423.021.821 đồng Việt Nam vào lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn. Nếu việc hợp nhất được tiến hành từ đầu năm, lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn sẽ tăng 3.292.850.025 đồng Việt Nam. Ảnh hưởng đến doanh thu thuần là bằng 0.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. MUA CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HẢI PHÒNG (CÔNG TY “BẤT ĐỘNG SẢN HẢI PHÒNG”)**

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

Vào ngày 1 tháng 1 năm 2008, Công ty mua 89,35% vốn chủ sở hữu của Công ty Bất động sản Hải Phòng. Giá phí đã thanh toán bằng tiền là 45,6 tỷ đồng Việt Nam. Việc mua cổ phần của Công ty Bất động sản Hải Phòng được thực hiện với mục đích phát triển công trình tổ hợp văn phòng và căn hộ Vincom Plaza tại số 4 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Dự án này dự kiến được thực hiện trên lô đất 9.125 mét vuông được Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty Bất động sản Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 ngày 23 tháng 1 năm 2008 và Giấy chứng nhận đầu tư cấp ngày 10 tháng 4 năm 2008. Lợi ích cổ đông thiểu số được ghi nhận theo tỷ lệ vốn chủ sở hữu mà các cổ đông thiểu số nắm giữ trong Công ty Bất động sản Hải Phòng.

Vào ngày 15 tháng 2 năm 2008, Công ty đã nhượng bán 9,35% vốn chủ sở hữu trong Công ty Bất động sản Hải Phòng cho các đối tác khác và thu về 4,8 tỷ đồng Việt Nam. Việc nhượng bán này được thực hiện do những điều chỉnh trong kế hoạch đầu tư dự án của Tập đoàn trong điều kiện tình hình kinh tế và thị trường chưa thuận lợi.

Trong thời gian từ ngày 20 tháng 2 năm 2008 đến 12 tháng 6 năm 2008, Công ty góp thêm 238,4 tỷ đồng Việt Nam bằng tiền mặt, tương ứng với tỷ lệ vốn sở hữu mà Tập đoàn nắm giữ trong Công ty Bất động sản Hải Phòng.

Vào ngày 11 tháng 12 năm 2008, Công ty tiếp tục nhượng bán 31% vốn chủ sở hữu trong Công ty Bất động sản Hải Phòng cho các bên liên quan. Giá phí thu được là 139,5 tỷ đồng Việt Nam và Công ty đã ghi nhận một khoản lãi là 30.934.342.212 đồng Việt Nam từ việc chuyển nhượng này. Theo đó, Công ty chỉ còn nắm 49% vốn chủ sở hữu trong Công ty Bất động sản Hải Phòng. Khoản đầu tư này được Ban Giám đốc của Công ty đánh giá là khoản đầu tư vào công ty liên kết và giá trị của khoản đầu tư này theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 được trình bày dưới đây:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2008 VNĐ
Số đầu năm	-
Tăng thêm trong năm	171.042.355.904
Nhượng bán trong năm	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>171.042.355.904</u></b>

Vào ngày 25 tháng 7 năm 2009, Tập đoàn đã mua lại 41% cổ phần của Công ty Bất động sản Hải Phòng cùng với giá trị quyền thuê đất thông qua công ty con là PFV nhằm mục đích phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty Bất động sản Hải Phòng. Theo đó, quyền biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Bất động sản Hải Phòng tăng lên 90%. Tổng giá phí cho số cổ phần mua thêm này là 363 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Bất động sản Hải Phòng trước đây là một công ty nhà nước hoạt động trong lĩnh vực chế biến lương thực và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp, có một hợp đồng thuê đất từ Chính phủ với diện tích 9.125 mét vuông trong thời gian 30 năm (từ năm 1999 đến năm 2029).

Ban giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của Công ty Bất động sản Hải Phòng là việc mua một nhóm các nhóm tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản đó tại ngày mua, và phần giá phí còn lại được phân bổ cho giá trị của quyền thuê đất. Phần lợi ích của cổ đông thiểu số cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản được mua. Các tài sản được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản tương tự của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Tiền	436.412.687.932	26.847.972.877
Các khoản tương đương tiền	990.526.640.000	-
	<b>1.426.939.327.932</b>	<b>26.847.972.877</b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tuần đến 1 tháng với lãi suất từ 1,5% đến 3,4% đối với Đô la Mỹ và từ 6,8% đến 9% đối với đồng Việt Nam.

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Phải thu từ nhượng bán cổ phần trong công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư khác	-	199.900.000.000
Phải thu từ chi hộ góp vốn cổ phần	-	33.529.412.000
Phải thu từ thanh lý tài sản cố định	-	2.323.783.100
Phải thu liên quan đến dự án thành lập Công ty Tài chính Vincom, Công ty Quản lý quỹ Vincom, Công ty Bảo hiểm Vincom	-	29.698.683.373
Phải thu tiền lãi	39.400.099.982	-
Phải thu khác	1.758.646.359	5.456.948.088
	<b>41.158.746.341</b>	<b>270.908.826.561</b>

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Hàng đi đường	13.415.664.237	-
Thép xây dựng cho Dự án Eden	455.188.487	24.606.401.547
Các nguyên vật liệu xây dựng khác	703.864.750	573.476.367
Công cụ dụng cụ	231.557.798	-
Dự phòng	(403.246.082)	-
	<b>14.403.029.190</b>	<b>25.179.877.914</b>

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Tạm ứng cho nhân viên	151.202.398.869	153.227.275.638
Phải thu khác	21.000.000	7.069.629.390
	<b>151.223.398.869</b>	<b>160.296.905.028</b>

Các khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty bao gồm các khoản chi để thực hiện các hoạt động chuẩn bị cho các dự án đầu tư của Công ty, chẳng hạn như mua nhà ở để phục vụ cho công tác bồi thường, giải tỏa mặt bằng tại khu vực Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh.

# Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VNĐ	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quần lý VNĐ	Khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	5.494.000.000	7.683.689.746	10.079.412.139	12.299.420.211	1.796.814.386	37.353.336.482
Tăng trong năm	2.636.363.636	2.287.317.664	1.989.821.523	15.264.589.378	-	22.178.092.201
Trong đó:						
Mua mới	-	2.287.317.664	1.989.821.523	15.264.589.378	-	19.541.728.565
Tặng khác	2.636.363.636	-	-	-	-	2.636.363.636
Giảm trong năm	-	611.540.526	529.169.500	2.284.963.280	279.063.326	3.704.736.632
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	-	611.540.526	529.169.500	2.284.963.280	279.063.326	3.704.736.632
Số dư cuối năm	8.130.363.636	9.359.466.884	11.540.064.162	25.279.046.309	1.517.751.060	55.826.692.051
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu năm	219.760.000	1.797.227.933	3.249.698.318	4.467.067.223	318.152.640	10.051.906.114
Tăng trong năm	596.383.373	2.085.835.180	1.420.344.615	3.300.045.417	374.086.373	7.776.694.958
Giảm trong năm	30.929.977	224.567.034	66.155.005	713.802.911	80.002.028	1.115.456.955
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	30.929.977	224.567.034	66.155.005	713.802.911	80.002.028	1.115.456.955
Số dư cuối năm	785.213.396	3.658.496.079	4.603.887.928	7.051.866.446	612.236.985	16.713.144.115
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	5.274.240.000	5.886.461.813	6.829.713.821	7.832.352.988	1.478.661.746	27.301.430.368
Số dư cuối năm	7.345.150.240	5.700.970.805	6.936.176.234	18.227.179.863	905.514.075	39.113.547.936

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Phân mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Quyền thuê đất	Quyền thực hiện dự án	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư đầu năm	7.065.965.489	92.941.362.572	-	-	100.007.328.061
Tăng trong năm	625.644.872	-	184.938.875.055	250.341.308.795	435.905.828.722
Trong đó:					
Mua mới	625.644.872	-	-	-	625.644.872
Tặng khác	-	-	184.938.875.055	250.341.308.795	435.280.183.850
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	7.691.610.361	92.941.362.572	184.938.875.055	250.341.308.795	535.913.156.783
<b>Giá trị hao mòn:</b>					
Số dư đầu năm	868.220.744	-	-	-	868.220.744
Tăng trong năm	1.391.321.391	-	4.015.469.225	-	5.406.790.616
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.259.542.135	-	4.015.469.225	-	6.275.011.360
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư đầu năm	6.197.744.745	92.941.362.572	-	-	99.139.107.317
Số dư cuối năm	5.432.068.226	92.941.362.572	180.923.405.830	250.341.308.795	529.638.145.423

Giá trị quyền sử dụng đất thuộc về lô đất tại khu Vinpearl, thành phố Nha Trang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-00598 và số T-00597 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 21 tháng 12 năm 2006.

Giá trị quyền thuê đất tăng trong năm có được từ việc mua cổ phần của Công ty Bất động sản Hải Phòng. Như được trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty Bất động sản Hải Phòng có một hợp đồng thuê đất từ Nhà nước cho diện tích đất 9.125 mét vuông trong thời gian 30 năm (từ năm 1999 đến năm 2029).

Giá trị quyền thực hiện dự án tăng trong năm có được từ việc mua Công ty Nam Hà Nội. Như trình bày tại Thuyết minh số 5, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội đã chấp thuận về chủ trương cho phép Công ty Nam Hà Nội phát triển dự án bất động sản trên diện tích đất tại số 460, đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng và tại số 25, ngõ 13, đường Linh Lang, quận Hoàng Mai theo Công văn số 7005/UBND-XD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Chi phí cho Dự án Eden	2.827.775.515.863	1.774.417.508.950
Chi phí cho Dự án ECO	594.557.089.573	-
Chi phí cho Dự án Thành phố Hoàng Gia	370.125.787.549	392.525.782
Chi phí cho Dự án khu đô thị Sài Đồng	72.068.100.000	-
Chi phí cho Dự án Vincom Hải Phòng	8.329.917.901	-
Chi phí cho Dự án Khu đô thị Yên Phú Hà Tây	1.420.144.690	1.155.966.508
Chi phí chuẩn bị Dự án sân golf Long Biên	1.034.307.362	1.034.307.362
Chi phí cho Dự án giải trí Hồ Tây	16.500.000	16.500.000
Chi phí cho Dự án Công viên Thống Nhất	11.000.000	11.000.000
Chi phí cho Dự án 22 Hai Bà Trưng – Hà Nội	11.000.000	11.000.000
Chi phí cho Dự án Vincom Park Place	-	354.482.883.481
Chi phí cho Dự án Tây Tăng Long	333.752.072	-
	<b>3.875.683.115.010</b>	<b>2.131.521.692.083</b>

Chi phí cho Dự án Eden là các chi phí xây dựng, san lấp, giải phóng mặt bằng liên quan đến Dự án cụm công trình trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom (Dự án Eden). Dự án này tọa lạc tại khu tứ giác Eden hiện hữu (giới hạn bởi các đường Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Huệ và Lê Lợi) và tại khu đất tại đường Lê Thánh Tôn và phần ngầm của công viên Chi Lăng. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án này từ Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp vào cuối năm 2007.

Công ty cũng đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00374/2a cho một phần của Dự án Eden, có diện tích 7.371,3m<sup>2</sup>, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 11 năm 2008, với thời gian sử dụng của lô đất này là cho đến ngày 20 tháng 2 năm 2058.

Như được trình bày tại thuyết minh số 25, tài sản hình thành từ dự án Eden được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là công ty con đang bắt đầu triển khai dự án Eco City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Một công ty con khác là Công ty Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia cũng đang bắt đầu triển khai thực hiện dự án Thành phố Hoàng Gia, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 74 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, một công ty con khác, cũng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào hoạt động tòa nhà Vincom Park Place, một tổ hợp bao gồm khu căn hộ và trung tâm thương mại tại số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 321.961.160.654 đồng Việt Nam. Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho dự án Eden, dự án Eco City và dự án Thành phố Hoàng Gia. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 11,95% áp dụng cho phần chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của các dự án này. Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong kỳ của Tập đoàn.

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	39.637.792.343	173.866.859.546	84.761.153.793	298.265.805.682
Tăng trong năm	96.810.947.410	175.115.790.259	29.643.459.914	301.570.197.583
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>136.448.739.753</u>	<u>348.982.649.805</u>	<u>114.582.449.554</u>	<u>600.013.839.112</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>				
Số dư đầu năm	4.141.750.753	15.449.368.047	33.589.543.588	53.180.662.388
Tăng trong năm	835.197.840	5.425.747.288	10.138.083.554	16.399.028.682
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>4.976.948.593</u>	<u>20.875.115.335</u>	<u>43.727.627.142</u>	<u>69.579.691.070</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	<u>35.496.041.590</u>	<u>158.417.491.499</u>	<u>51.349.446.052</u>	<u>245.262.979.141</u>
Số dư cuối năm	<u>131.471.791.160</u>	<u>328.107.534.470</u>	<u>70.854.822.411</u>	<u>530.434.148.041</u>

Bất động sản đầu tư tăng trong năm là chi phí phát triển khu trung tâm thương mại cho thuê của tòa nhà Vincom Park Place. Khu Vincom Park Place đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng trong năm 2009.

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất tại khu HH1, số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, với tổng giá trị còn lại là 298.803.206.356 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Vào ngày 25 tháng 1 năm 2010, khoản vay này đã được thanh toán hết và tài sản đảm bảo là bất động sản đầu tư này cũng đã được giải chấp.

Công ty không tiến hành đánh giá giá trị thị trường của bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

**17.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Các khoản cho vay các cổ đông và các công ty nhận vốn đầu tư	2.341.431.035.203	1.583.551.541.000
Các khoản cho vay khác	1.239.782.272.136	-
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	1.050.000.000.000	-
Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	296.072.001.096	63.056.426.589
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4.927.285.308.435</b>	<b>1.646.607.967.589</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	(29.275.547.847)	(16.123.285.750)
	<b>4.898.009.760.588</b>	<b>1.630.484.681.839</b>

Các khoản cho vay các cổ đông và các công ty nhận vốn đầu tư bao gồm các khoản vay và các khoản ủy thác đầu tư cho các cổ đông của Công ty và các công ty con và cho các công ty nhận vốn đầu tư. Chi tiết về các khoản cho vay và ủy thác đầu tư này được trình bày tại Thuyết minh số 34.

Các khoản cho vay khác bao gồm các khoản vay không được đảm bảo cho Tổng Công ty Phong Phú với lãi suất 12,6%/năm và các khoản vay được đảm bảo cho các cá nhân khác với mức lãi suất từ 3,1% đến 13,3%/năm.

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam ("PVFC") và Ngân hàng Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") với số tiền tương ứng là 300 tỷ đồng Việt Nam và 750 tỷ đồng Việt Nam. Theo hợp đồng số 01/HĐTP/MSB-Vincom ngày 18 tháng 12 năm 2009 giữa Vincom và MSB về việc phát hành trái phiếu, khoản tiền gửi tại MSB chỉ được giải ngân khi Công ty cung cấp đầy đủ các tài sản đảm bảo được chấp thuận bởi MSB (xem Thuyết minh số 25.1).

Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu bao gồm các khoản đầu tư ngắn hạn vào các cổ phiếu của các công ty đã niêm yết và chưa niêm yết.

Khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn vào cổ phiếu là phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị thị trường của các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn**

	Thuyết minh	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đầu tư vào công ty con		-	150.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết và các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát	17.2.1	856.932.527.070	700.917.786.262
Đầu tư dài hạn khác	17.2.2	694.831.856.363	236.901.000.000
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.551.764.383.433</b>	<b>937.968.786.262</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(105.040.000.000)	-
		<b>1.446.724.383.433</b>	<b>937.968.786.262</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

Khoản đầu tư vào công ty con tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008 là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Tây Tăng Long, là một công ty TNHH được thành lập tại thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102064444 ngày 21 tháng 8 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty đã không hợp nhất tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Tây Tăng Long trên các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày do hoạt động của Công ty Tây Tăng Long trong năm là không đáng kể.

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

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i> VNĐ
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	i	80.388.188.407	64.317.042.010
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam	i	95.909.178.875	24.222.484.075
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	ii	229.017.602.499	60.465.690.397
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	iii	-	100.033.356.250
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	iv	69.647.855.462	68.798.720.568
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	v	165.417.681.879	70.960.670.708
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (xem Thuyết minh số 5)	vi	-	47.695.392.174
Công ty TNHH Bê tông Ngoại thương	vii	11.110.460.329	9.465.406.176
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng (xem Thuyết minh số 7)	viii	-	171.042.355.904
Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Cơ khí Hà Nội		-	72.916.668.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom	ix	11.515.506.441	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	x	6.221.567.714	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	xi	187.704.485.464	-
		<b>856.932.527.070</b>	<b>700.917.786.262</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

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

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

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 05 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty nắm 21% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày dưới đây:

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Số đầu năm	64.317.042.010	68.910.400.000
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	-
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	16.865.829.081	1.437.363.425
Lợi tức nhận được	(794.682.684)	-
Phân bổ lợi thế thương mại	-	(6.030.721.415)
<b>Số cuối năm</b>	<b>80.388.188.407</b>	<b>64.317.042.010</b>

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam có quyền sử dụng một khu đất với diện tích 2.146 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 180-192 đường Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1 với thời hạn sử dụng là 49 năm (đến ngày 14 tháng 11 năm 2057) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00533 cấp ngày 2 tháng 1 năm 2008. Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam đã xin cấp phép thực hiện dự án Toà nhà văn phòng cao cấp cho thuê tại khu đất này.

Công ty cũng tham gia vào một hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án nêu trên. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong hợp đồng hợp tác kinh doanh là 80%. Tổng số tiền tham gia góp vốn theo hợp đồng này đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 95.909.178.875 đồng Việt Nam.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 3303070380 ngày 1 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 27 tháng 8 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, và các dịch vụ liên quan khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty nắm 44% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Vinpearl Hội An đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp quyền sử dụng khu đất có diện tích 70.277 m<sup>2</sup> có thời hạn đến ngày 25 tháng 12 năm 2053 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-01354 ngày 28 tháng 8 năm 2008. Khu đất này sẽ được sử dụng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, Phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công tác thi công xây dựng Dự án này đã được khởi công vào tháng 10 năm 2008.

Hội An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

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

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

Giá trị của khoản đầu tư vào Vinpearl Hội An theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày dưới đây:

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Số đầu năm	60.465.690.397	60.000.000.000
Đầu tư tăng thêm trong năm	174.000.000.000	-
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	2.389.329.254	465.690.397
Phân bổ lợi thế thương mại	(7.837.417.152)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>229.017.602.499</u></b>	<b><u>60.465.690.397</u></b>

Lợi thế thương mại nằm trong giá trị khoản đầu tư vào Vinpearl Hội An tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 70.536.754.371 đồng Việt Nam.

(iii) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội (Công ty "IGS")

Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103023290 ngày 26 tháng 3 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 5 tháng 9 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng các công trình thủy điện và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Trong tháng 8 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 20% số cổ phần tại công ty liên kết này với giá 127.500.000.000 đồng Việt Nam.

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

Công ty Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn cầu là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép kinh doanh số 4103007448 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 8 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 175 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của MGC là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, nhà ở và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 24 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 20% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Giá trị của khoản đầu tư vào MGC theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày dưới đây:

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Số đầu năm	68.798.720.568	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	70.000.000.000
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	849.134.894	(1.201.279.432)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>69.647.855.462</u></b>	<b><u>68.798.720.568</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

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

(v) Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV (Công ty "Bất động sản BIDV")

Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103021244 ngày 11 tháng 12 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng dân dụng và công nghiệp, xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 9 Đào Duy Anh, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Công ty nắm 20% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2008. Trong tháng 9 năm 2009, Công ty đã mua thêm 15,8% cổ phần trong công ty này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 35,8% quyền biểu quyết trong công ty này.

Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Bất động sản BIDV theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày dưới đây:

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Số đầu năm	70.960.670.708	70.000.000.000
Đầu tư tăng thêm trong năm	84.745.448.000	-
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	9.858.631.367	960.670.708
Phân bổ lợi thế thương mại	(147.068.196)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>165.417.681.879</b>	<b>70.960.670.708</b>

Lợi thế thương mại nằm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào Bất động sản BIDV tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 4.264.911.689 đồng Việt Nam.

(vi) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Nam Hà Nội") (tên trước đây là BIDV - PP)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, Tập đoàn nắm 40% quyền biểu quyết trong Nam Hà Nội. Như đã trình bày ở thuyết minh số 5, Tập đoàn đã mua thêm 11,8% quyền biểu quyết của Nam Hà Nội vào tháng 12 năm 2009 và chuyển công ty này thành công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

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

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

Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 7 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Bê tông Ngoại thương theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày dưới đây:

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Số đầu năm	9.465.406.176	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	9.000.000.000
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	2.527.816.789	465.406.176
Cổ tức được chia	(900.000.000)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.110.460.329</b>	<b>9.465.406.176</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, Tập đoàn nắm 49% quyền biểu quyết trong Công ty Bất động sản Hải Phòng. Như đã trình bày tại thuyết minh số 7, Tập đoàn đã mua thêm 31% quyền biểu quyết của Công ty Bất Động sản Hải Phòng vào tháng 7 năm 2009.

(ix) Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom (Công ty "VCCM")

Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012410 ngày 31 tháng 5 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 2 tháng 1 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 55 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý xây dựng; giám sát thi công và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị; kiểm định chất lượng các công trình xây dựng; kinh doanh văn hóa phẩm được phép lưu hành; in ấn và các dịch vụ liên quan đến in ấn; tổ chức sự kiện; đại lý mua bán hàng hóa; xuất nhập khẩu các mặt hàng và các ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 20% quyền biểu quyết trong công ty này.

Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Tư vấn và Quản lý xây dựng Vincom theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày dưới đây:

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Số đầu năm	11.000.000.000	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	11.000.000.000
Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	515.506.441	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.515.506.441</b>	<b>11.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

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

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

Công ty Thế giới Giải trí là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103024030 ngày 22 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 23 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 15 tỷ đồng Việt Nam

Hoạt động chính của công ty là kinh doanh các trò chơi trẻ em. Địa chỉ đăng ký của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty đang giữ 30% quyền biểu quyết trong công ty liên kết này.

Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Thế giới Giải trí theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày dưới đây:

	Năm nay
	VNĐ
Số đầu năm	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	6.750.000.000
Phân bổ lợi thế thương mại	(80.797.126)
Phân lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	(447.635.161)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>6.221.567.714</u></b>

Lợi thế thương mại nằm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào Công ty Thế giới Giải trí tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 1.858.333.887 đồng Việt Nam.

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

Vincharm là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103038728 ngày 12 tháng 7 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26 tháng 8 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 400 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh môi giới bất động sản, cho thuê, dịch vụ spa, kinh doanh máy công nông nghiệp và xây dựng và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký kinh doanh của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 40% quyền biểu quyết trong công ty này.

Giá trị của khoản đầu tư vào Vincharm theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày dưới đây:

	Năm nay
	VNĐ
Số đầu năm	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	192.000.000.000
Phân bổ lợi thế thương mại	(1.107.344.756)
Phân lợi nhuận sau thuế được hưởng trong năm	(3.188.169.780)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>187.704.485.464</u></b>

Lợi thế thương mại nằm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào Vincharm tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 32.251.363.002 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**17.2.2 Đầu tư dài hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Vinpearlland (VPL)	492.880.000.000	-
Mua quyền góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	-	102.000.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư VFG	-	50.000.000.000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần IGS	87.500.000.000	-
Đầu tư vào dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	54.000.000.000
Đầu tư vào Công ty Điện tử Đồng Đa	25.230.000.000	-
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Đầu tư vào dự án Hoàng Cầu	5.320.856.363	1.000.000.000
Đầu tư vào dự án Nguyễn Trãi	17.500.000.000	17.500.000.000
Trái phiếu	1.000.000	1.000.000
	<b>694.831.856.363</b>	<b>236.901.000.000</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(105.040.000.000)	-
	<b>589.791.856.363</b>	<b>236.901.000.000</b>

Đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 bao gồm khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl và các cổ phiếu chưa niêm yết khác như cổ phiếu của Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên, Công ty Điện tử Đồng Đa và Công ty Cổ phần IGS.

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

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Chi phí phát hành trái phiếu	140.449.048.480	37.387.777.070
Chi phí thuê đất trả trước	116.420.908.859	6.231.052.559
Chi phí trả trước dài hạn khác	10.750.192.295	3.868.595.003
	<b>267.620.149.634</b>	<b>47.487.424.632</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của PFV</i> VNĐ	<i>Lợi thế thương mại từ việc mua thêm cổ phần trong Chứng khoán Vincom</i> VNĐ	<i>Tổng cộng</i> VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư đầu kỳ	131.725.993.204	-	131.725.993.204
- Tăng trong năm	-	309.644.225	309.644.225
Số dư cuối kỳ	131.725.993.204	309.644.225	132.035.637.429
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Số dư đầu kỳ	7.684.016.270	-	7.684.016.270
- Phân bổ trong kỳ	11.729.279.421	15.482.211	11.744.761.632
- Bán, thanh lý	24.882.041.579	-	24.882.041.579
Số dư cuối năm	44.295.337.270	15.482.211	44.310.819.481
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	124.041.976.934	-	124.041.976.934
Số dư cuối năm	87.430.655.934	294.162.014	87.724.817.948

**20. VAY NGẮN HẠN**

	<i>Số cuối kỳ</i> VNĐ	<i>Số đầu kỳ</i> VNĐ
Vay ngắn hạn từ ngân hàng Đại Á	100.000.000.000	622.000.000.000
Vay ngắn hạn từ ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	142.288.185.273	-
	<b>242.288.185.273</b>	<b>622.000.000.000</b>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số dư cuối năm</i> VNĐ	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Ngày đến hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Đại Á	100.000.000.000	9 tháng	19 tháng 3 năm 2010	10,5	400.000 cổ phiếu Công ty CP Du lịch Vinpearl Land ("VPL") của Nhóm Đầu tư May mắn + 2.559.000 cổ phiếu Vinpear Land của Tập đoàn Đầu tư Việt Nam + 1.493.250 cổ phiếu Công ty Cổ phần Vincom của Tập đoàn Đầu tư Việt Nam.
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	142.288.185.273	24 tháng	30 tháng 7 năm 2010	10,5	Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành trên đất khu HH1, 114 đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
	<b>242.288.185.273</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VNĐ	VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	94.532.106.443	-
Thuế thu nhập cá nhân	213.693.590	1.459.310.507
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Xem thuyết minh số 33.1</i> )	248.794.223.526	8.509.880.986
Thuế nhà thầu nước ngoài	3.071.990.342	-
Thuế khác	36.691.511	221.323.308
	<b><u>346.648.705.412</u></b>	<b><u>10.190.514.801</u></b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VNĐ	VNĐ
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	243.075.840.404	267.890.429.487
Trích trước chi phí khu căn hộ đã bán	29.215.252.502	-
Các khoản chi phí phải trả khác	40.689.790.297	7.378.832.306
	<b><u>312.980.883.203</u></b>	<b><u>275.269.261.793</u></b>

**23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VNĐ	VNĐ
Bảo hiểm xã hội phải nộp	550.188.891	146.560.000
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới ( <i>xem thuyết minh số 24</i> )	31.292.400.538	23.095.635.443
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới ( <i>xem thuyết minh số 24</i> )	14.807.082.970	7.132.942.574
Phải trả cho hoạt động đầu tư	-	96.921.500.000
Lãi phải trả	34.214.013.300	146.560.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	10.474.275.822	2.085.732.705
	<b><u>91.337.961.521</u></b>	<b><u>129.382.370.722</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Doanh thu nhận trước	40.823.019.930	53.744.015.654
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới ( <i>xem thuyết minh số 23</i> )	<u>(31.292.400.538)</u>	<u>(23.095.635.443)</u>
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	9.530.619.392	30.648.380.211
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới ( <i>xem thuyết minh số 23</i> )	<u>(14.807.082.970)</u>	<u>(7.132.942.574)</u>
Các khoản đặt cọc của khách hàng mua căn hộ tại Vincom Park Place	48.410.826.625	21.913.369.694
Phải trả dài hạn khác	-	76.576.863.500
	-	188.867.025
	<b><u>57.941.446.017</u></b>	<b><u>129.327.480.430</u></b>

**25. VAY DÀI HẠN**

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Vay ngân hàng	898.691.841.949	165.800.000.000
Vay từ Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearl Land	1.871.600.000.000	-
Trái phiếu dài hạn	<u>6.244.100.000.000</u>	<u>3.000.000.000.000</u>
	<b><u>9.014.391.841.949</u></b>	<b><u>3.165.800.000.000</u></b>

**25.1 Trái phiếu dài hạn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009. Công ty có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không được đảm bảo, có mức lãi suất là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012;
- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không được đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm đầu tiên là 16%/năm (từ ngày 6 tháng 5 năm 2008 đến ngày 6 tháng 5 năm 2009). Mức lãi suất này sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4% (trong giai đoạn từ 6 tháng 5 năm 2009 đến ngày 6 tháng 5 năm 2010: 11,725%);
- ▶ Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 18 tháng 12 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này có mức lãi suất là 14,5%/năm trong năm đầu tiên (từ ngày 18 tháng 12 năm 2009 đến ngày 18 tháng 12 năm 2010). Mức lãi suất này sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("MSB") +4%. Số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này đang được gửi ở tài khoản phong tỏa mở tại MSB và sẽ được giải ngân dựa trên giá trị tài sản mà Vincom cầm cố và được MSB chấp nhận (*xem Thuyết minh số 17.1*);
- ▶ Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 300.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Mức lãi suất ban đầu là 12,5%/năm và sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời tại số 13, đường Hai Bà Trưng, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

**25.1 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)**

- ▶ Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 150.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 26 tháng 10 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Mức lãi suất ban đầu là 12,5%/năm và sẽ được xác định lại hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Loại trái phiếu này cũng được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời tại số 13, đường Hai Bà Trưng, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
- ▶ Trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ phát hành ngày 15 tháng 12 năm 2009, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 6%/năm được thanh toán hai lần một năm và có các điều khoản sau:
  - *Quyền chuyển đổi của trái chủ:* các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu nêu trên thành cổ phiếu của Vincom vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 30 tháng 4 năm 2010 cho đến hết giờ làm việc (tại địa điểm mà Trái phiếu được lưu ký để thực hiện chuyển đổi) của ngày thứ mười trước ngày 15 tháng 12 năm 2014;
  - *Thay đổi giá chuyển đổi:* giá chuyển đổi ban đầu của trái phiếu là 113.400 VNĐ/1 cổ phiếu, với tỷ giá chuyển đổi cố định là 18.775 VNĐ/1 đô la Mỹ. Nếu giá giao dịch bình quân gia quyền (dựa trên số lượng cổ phiếu giao dịch) của một cổ phiếu của Vincom (là một cổ phiếu có toàn quyền nhận cổ tức) trong vòng 10 ngày giao dịch liên tục kết thúc vào Ngày xác định lại giá chuyển đổi nhỏ hơn giá chuyển đổi có hiệu lực vào ngày xác định lại giá chuyển đổi thì giá chuyển đổi sẽ điều chỉnh bằng với giá giao dịch bình quân gia quyền đó. Việc thay đổi giá chuyển đổi sẽ được giới hạn ở mức tối thiểu bằng 80% giá chuyển đổi đầu tiên. Ngày xác định giá chuyển đổi là ngày 15 tháng 6 và ngày 15 tháng 12 hàng năm, với Ngày xác định giá chuyển đổi cuối cùng là ngày 4 tháng 12 năm 2014.
  - *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2011, Công ty có quyền thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi nếu giá giao dịch của một cổ phiếu của Vincom (được chuyển đổi thành đô la Mỹ theo tỷ giá áp dụng vào thời điểm đó) vào cuối mỗi ngày trong vòng 20 ngày giao dịch liên tục, trong đó ngày giao dịch cuối cùng không quá 30 ngày trước ngày thông báo thu hồi trái phiếu, ít nhất là bằng 130% mệnh giá của một trái phiếu có mệnh giá bằng 100.000 đô la Mỹ được chuyển đổi theo Tỷ lệ chuyển đổi có hiệu lực trong các ngày giao dịch nêu trên.
  - *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* vào bất kỳ thời điểm nào, Công ty có quyền thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi nếu trước ngày công bố thông báo thu hồi, ít nhất 90% mệnh giá trái phiếu được phát hành lần đầu đã được chuyển đổi, đã được thu hồi, đã được mua, hoặc đã bị hủy.
  - *Quyền thu hồi trái phiếu của Công ty:* trong trường hợp có những thay đổi về thuế tại Việt Nam, Công ty có thể, phụ thuộc vào việc đáp ứng một số điều kiện khác, thông báo thu hồi toàn bộ, và phải thu hồi toàn bộ, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi.
  - *Quyền thu hồi của trái chủ:* vào ngày 15 tháng 12 năm 2011, mỗi trái chủ có quyền yêu cầu Công ty thu hồi toàn bộ, hoặc một phần, trái phiếu theo mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa trả đến ngày thu hồi.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

**25.2 Vay dài hạn**

Bên cho vay	Số dư VND	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Thế chấp
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung	898.691.841.949	120 tháng từ ngày bắt đầu vay	23/1/2019	Lãi suất tham khảo + 4%, và không lớn hơn 150% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại số 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản khác, tài khoản, quyền tài sản và các quyền khác quy định trong các hợp đồng liên quan đến dự án
Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearl Land	1.871.600.000.000	35 tháng từ ngày hợp đồng	24/9/2012	Năm đầu là 13,2%. Những năm tiếp theo tới 24 tháng 9 năm 2012: trung bình lãi suất của trái phiếu 3 năm và 5 năm theo thông báo của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam +1%	Không có tài sản thế chấp
	<b>2.770.291.841.949</b>				

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

# Công ty Cổ phần Vincom

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu lệ đã góp VNĐ	Thặng dư vốn VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Vốn bổ sung từ lợi nhuận VNĐ	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Năm trước</b>								
Số dư đầu năm	800.000.000.000	773.354.590.000	-	-	-	-	269.350.462.935	1.842.705.052.935
- Tăng vốn đầu lệ	399.831.560.000	-	-	-	-	-	-	399.831.560.000
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(869.327.434.323)	-	-	-	-	(869.327.434.323)
- Vốn bổ sung từ lợi nhuận	-	-	-	4.165.459	-	-	(4.165.459)	-
- Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	4.165.459	-	(4.165.459)	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	124.725.100.943	124.725.100.943
Số dư cuối năm	1.199.831.560.000	773.354.590.000	(869.327.434.323)	4.165.459	4.165.459	-	394.067.232.960	1.497.934.279.555
<b>Năm nay</b>								
Số dư đầu năm	1.199.831.560.000	773.354.590.000	(869.327.434.323)	4.165.459	4.165.459	-	394.067.232.960	1.497.934.279.555
- Tăng trong năm	796.440.820.000	-	-	-	-	-	-	796.440.820.000
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(1.028.837.299.390)	-	-	-	-	(1.028.837.299.390)
- Vốn bổ sung từ lợi nhuận	-	-	-	1.758.880.432	-	-	(1.758.880.432)	-
- Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	1.758.880.432	-	(1.758.880.432)	-
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	(11.706.526.412)	-	(11.706.526.412)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	898.642.166.913	898.642.166.913
- Giảm trừ lợi nhuận từ việc chuyển nhượng Công ty	-	-	-	-	-	-	(30.934.342.212)	(30.934.342.212)
- Bất động sản Hải Phòng	-	-	-	-	-	-	(54.595.630.500)	(54.595.630.500)
- Cổ tức đã trả	-	-	-	(208.273)	(208.273)	-	-	(416.546)
- Các khoản giảm trừ khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(1.898.164.733.713)	1.762.837.618	1.762.837.618	(11.706.526.412)	1.203.661.666.297	2.066.943.051.408

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.2 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	199.627.238	119.983.156
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	199.627.238	119.983.156
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	199.627.238	119.983.156
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	179.725.153	109.327.641
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	179.725.153	109.327.641
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

**26.3 Cổ phiếu quỹ**

Trong năm 2009, Công ty đã mua lại 136.380 cổ phiếu quỹ trên thị trường với tổng giá trị là 10.695.069.390 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty giữ 10.791.895 cổ phiếu quỹ với tổng giá trị mua vào là 880.022.503.713 đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Nhóm Đầu tư May Mẫn, một công ty con, cũng đang nắm giữ 7.200.190 cổ phiếu Vincom với giá trị là 842.422.230.000 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2009. Giá trị của số cổ phiếu này được trình bày là cổ phiếu quỹ trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng đang nắm giữ 1.910.000 cổ phiếu Vincom với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 175.720.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị của số cổ phiếu này được trình bày là cổ phiếu quỹ trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vinpearl Hội An, một trong các công ty liên kết của Công ty, cũng đang nắm giữ 419.267 cổ phiếu Vincom với giá trị là 16.665.810.210 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Tổng hợp Hà Nội ("IGS"), một công ty nhận vốn đầu tư từ Công ty, cũng đang nắm giữ 3.018.173 cổ phiếu Vincom với giá trị là 187.420.038.823 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ**

**27.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.974.446.241.603</b>	<b>239.180.299.742</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	279.495.604.674	232.929.512.834
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	1.662.956.370.435	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác</i>	31.979.266.494	6.250.786.908
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.974.446.241.603</b>	<b>239.180.299.742</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	279.495.604.674	232.883.827.740
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	1.662.956.370.435	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác</i>	31.979.266.494	6.250.786.908

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi	15.608.374.220	19.384.022.683
Lãi từ các khoản cho các cổ đông và các công ty nhận vốn đầu tư vay	211.317.191.497	345.458.860.557
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	27.325.308.626	95.605.591
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	1.199.299.068	10.225.126.351
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên kết	160.483.120.829	37.873.720.356
Thu nhập tài chính khác	16.927.940.867	1.838.497
	<b>432.861.235.107</b>	<b>413.039.174.035</b>

Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty con và các công ty liên kết thu được từ việc bán 20% cổ phần trong PFV và 20% cổ phần của IGS, một công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	16.865.829.081	1.437.363.425
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	(5.448.087.898)	465.690.397
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	(1.267.608.534)	33.356.250
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	849.134.895	(1.201.279.432)
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	9.711.563.171	960.670.708
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	2.527.816.789	106.494.301
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	(6.713.799.154)	-
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	(528.432.286)	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	(4.295.514.536)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom	356.178.715	-
	<b><u>12.057.080.243</u></b>	<b><u>1.802.295.649</u></b>

**29. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	68.785.087.326	60.710.735.035
Giá vốn của các căn hộ đã bán	447.448.780.575	-
Giá vốn các dịch vụ khác	21.077.085.424	-
	<b><u>537.310.953.326</u></b>	<b><u>60.710.735.035</u></b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay	244.415.376.742	279.310.334.841
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	247.484.102	81.792.802
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.447.428.428	1.489.440.540
Dự phòng giảm giá chứng khoán	120.506.350.240	16.123.285.750
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm	11.352.830.924	8.917.222.930
Chi phí tài chính khác	150.893.909	10.094.644.467
	<b><u>378.120.364.345</u></b>	<b><u>316.016.721.330</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.955.612.257</b>	<b>23.605.330.736</b>
Doanh thu từ thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	1.727.089.650	18.000.000.000
Thu nhập khác	4.228.522.607	5.605.330.736
<b>Chi phí khác</b>	<b>(3.654.287.015)</b>	<b>(10.181.673.183)</b>
Chi phí thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	(2.540.248.333)	(1.852.554.825)
Chi phí khác	(1.114.038.682)	(8.329.118.358)
	<b><u>2.301.325.242</u></b>	<b><u>13.423.657.553</u></b>

**32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân công	49.239.696.838	37.067.795.347
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.822.534.793	20.397.461.421
Chi phí dịch vụ mua ngoài	766.194.474.636	154.444.284.973
Chi phí khác	181.206.954.037	298.767.560.542
	<b><u>1.037.463.660.304</u></b>	<b><u>510.677.102.283</u></b>

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**33.1 Chi phí thuế thu nhập trong năm**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	289.768.877.103	30.773.535.251
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(7.303.813.125)	-
	<b><u>282.465.063.978</u></b>	<b><u>30.773.535.251</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**33.1 Chi phí thuế thu nhập trong năm (tiếp theo)**

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>1.384.202.221.891</b>	<b>156.768.324.696</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>	<i>180.232.500.898</i>	<i>45.744.567.195</i>
Chi phí từ thiện	11.863.221.345	11.524.280.000
Trích trước giá vốn của các căn hộ đã bán	29.215.252.502	-
Chi phí lãi vay phát sinh tương ứng với phần vốn chưa góp	38.108.395.442	-
Các khoản lỗ của công ty con	104.522.610.096	-
Phân bổ lợi thế thương mại	11.744.761.632	13.998.382.755
Phân bổ quyền thuê đất	4.015.469.225	-
Thu nhập từ cổ tức	(1.199.299.068)	(2.030.567.219)
Phần lãi trong công ty liên kết	(12.057.080.243)	(1.802.295.649)
Các khoản khác	(5.980.830.033)	24.054.767.308
<b>Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế</b>	<b>1.564.434.722.789</b>	<b>202.512.891.891</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.494.265.707)	(2.770.856)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay</b>	<b>1.560.940.457.082</b>	<b>202.510.121.035</b>
<i>Trong đó</i>		
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.335.656.096.267</b>	<b>202.510.121.035</b>
Thu nhập chịu thuế suất 14%	-	202.510.121.035
Thu nhập chịu thuế suất 28%	-	-
Thu nhập chịu thuế suất 12,5%	-	-
Thu nhập chịu thuế suất 25%	1.335.656.096.267	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính từ các hoạt động khác</b>	<b>225.284.360.815</b>	<b>-</b>
Thu nhập chịu thuế suất 25%	225.284.360.815	-
<b>Chi phí Thuế TNDN ước tính năm nay</b>	<b>389.943.084.331</b>	<b>31.389.479.475</b>
Chi phí Thuế Thu nhập Doanh nghiệp giảm trừ cho doanh nghiệp vừa và nhỏ (*)	(100.174.207.228)	(615.944.224)
<b>Chi phí Thuế TNDN thuần ước tính năm nay</b>	<b>289.768.877.103</b>	<b>30.773.535.251</b>
Thuế thu nhập Doanh nghiệp phải trả đầu năm	8.509.880.986	57.127.916.671
Điều chỉnh	411.250.753	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(49.895.785.316)	(79.391.570.936)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>248.794.223.526</b>	<b>8.509.880.986</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**33.2 Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khoản lỗ lũy kế của Công ty là bằng không (2008: 3.494.758.810 đồng Việt Nam).

Năm phát sinh	Đã ký chuyển lỗ vào năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ
			đến ngày 31 tháng 12 năm 2009		tại ngày 31 tháng 12 năm 2009
		VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
2004	2009 [1]	3.494.265.707	(3.494.265.707)	-	-
		<b>3.494.265.707</b>	<b>(3.494.265.707)</b>	-	-

[1]: Lỗ của năm 2004 đã được cơ quan thuế quyết toán.

**33.3 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		Vốn chủ sở hữu	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>						
Trích trước chi phí của các căn hộ đã bán	7.303.813.125	-	-	-	-	-
	<b>7.303.813.125</b>	-	-	-	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>						
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh do mua tài sản	136.640.382.500	-	-	-	-	-
	<b>136.640.382.500</b>	-	-	-	-	-
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh</b>	-	-	<b>7.303.813.125</b>	-	-	-
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào vốn chủ sở hữu</b>	-	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i> <i>VNĐ</i>
Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Cho vay	363.500.000.000
		Thu hồi nợ vay	(274.464.750.000)
		Lãi vay được hưởng	13.771.832.456
		Thu lãi vay	(5.807.663.000)
		Lãi vay được hưởng từ ủy thác đầu tư	4.667.166.665
		Lãi vay thu được từ ủy thác đầu tư	(8.719.555.554)
		Mua căn hộ của PFV	22.675.512.745
Phạm Nhật Vượng	Cổ đông chính và là thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng cổ phiếu VFG	150.000.000.000
		Thu do chuyển nhượng cổ phiếu VFG	(150.000.000.000)
		Lãi vay được hưởng từ ủy thác đầu tư	2.651.388.889
		Lãi vay thu được từ ủy thác đầu tư	(7.490.972.223)
Phạm Thị Tuyết Mai	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Cho vay	8.000.000.000
		Lãi vay được hưởng	352.333.333
		Thu hồi nợ vay	(8.000.000.000)
		Đi vay	14.000.000.000
		Trả lãi vay	(755.416.666)
		Hoàn trả khoản vay	(14.000.000.000)
		Mua căn hộ của PFV	2.950.274.554
Hoàng Văn Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị của PFV	Chuyển nhượng cổ phiếu IGS	90.000.000.000
		Thu chuyển nhượng cổ phiếu IGS	(90.000.000.000)
		Cho vay	250.000.000.000
		Lãi vay được hưởng	4.721.111.200
		Mua căn hộ của PFV	2.437.144.910
		Chia cổ tức từ lợi nhuận của PFV	(17.577.000.000)
Nguyễn Thị An Hà	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	Cho vay	129.500.000.000
		Lãi vay được hưởng	8.694.364.946
		Thu hồi nợ vay	(129.500.000.000)
		Chia cổ tức từ lợi nhuận của PFV	(9.300.000.000)
		Mua căn hộ của PFV	9.951.909.504
Võ Thị Phương Thảo	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	Cho vay	40.000.000.000
		Lãi vay được hưởng	2.635.688.891
		Thu hồi nợ vay	(40.000.000.000)
		Chia cổ tức từ lợi nhuận của PFV	(9.300.000.000)
		Mua căn hộ của PFV	21.359.357.501
Phạm Khắc Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	Cho vay	493.060.000.000
		Lãi vay được hưởng	5.774.666.600
		Thu hồi nợ vay	(96.350.000.000)
		Chia cổ tức từ lợi nhuận của PFV	(15.810.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i> <i>VNĐ</i>
Phan Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị của Nhóm Đầu tư May Mắn	Lãi được hưởng từ ủy thác đầu tư Mua căn hộ của PFV Lãi nhận được từ ủy thác đầu tư Cho vay Lãi được hưởng	8.731.944.445 16.825.977.192 (14.207.638.889) 285.301.600.000 5.334.341.946
Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên Hội đồng Quản trị của Bất động sản Hải Phòng	Thu hồi nợ vay Lãi vay được hưởng Mua căn hộ của PFV	(135.500.000.000) 2.299.458.300 4.512.717.492
Vũ Đức Thế	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Bất động sản Hải Phòng	Thu hồi nợ vay Lãi vay được hưởng Thu hồi lãi vay Mua căn hộ của PFV	(181.437.166.900) 18.460.924.600 (1.005.058.100) 19.143.474.534
Phạm Thu Hương	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Cho vay Thu hồi nợ vay Lãi vay được hưởng	288.000.000.000 (25.000.000.000) 9.091.247.300
Nguyễn Quốc Thành	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Cho vay Lãi vay được hưởng Mua căn hộ của PFV	210.000.000.000 5.844.611.100 14.887.104.509
Mai Thu Thủy	Thành viên gia đình của Tổng Giám đốc Vincom	Mua căn hộ của PFV	9.513.724.774
Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc Vincom	Mua căn hộ của PFV	1.722.823.636
Phạm Nhật Vũ	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Mua căn hộ của PFV	5.940.323.408
Đình Ngọc Lân	Thành viên Ban kiểm soát	Mua căn hộ của PFV	8.054.150.149
Mai Hương Nội	Tổng Giám đốc Vincom	Mua căn hộ của PFV	20.097.038.346
Mai Tất Tố	Thành viên gia đình của Tổng Giám đốc Vincom	Mua căn hộ của PFV	8.194.449.039
Đỗ Đông Nam	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Mua căn hộ của PFV	9.846.384.678
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành phố xanh	Cùng chủ sở hữu	Thu hồi nợ Lãi vay được hưởng Thu hồi lãi vay	(46.346.650.000) 516.506.300 (3.971.993.100)
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Liên kết Đại toàn cầu	Công ty liên kết	Thu hồi nợ Lãi vay được hưởng Thu hồi lãi vay Vay (không tính lãi)	(48.500.000.000) 2.667.500.000 (11.907.266.700) 68.646.733.300
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cổ đông chính của PFV	Chia cổ tức từ lợi nhuận của PFV	(186.000.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Năm nay VND</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Trả cổ tức Chi phí thanh toán hộ	794.682.684 5.018.833.750
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Công ty nhận vốn đầu tư	Thu hồi khoản vay Lãi vay được hưởng	(125.890.000.000) 28.645.091.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Thu hồi khoản vay Lãi vay được hưởng Góp vốn	(43.000.000.000) 33.704.166.800 102.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư VFG	Công ty nhận vốn đầu tư	Thu hồi khoản vay Lãi vay được hưởng Thu hồi lãi vay	(105.100.000.000) 8.222.337.600 (16.496.055.900)
Công ty Cổ phần Bê tông ngoại thương	Công ty liên kết	Mua xi măng Trả tiền mua xi măng Tạm ứng cổ tức năm 2009	16.572.590.630 (17.005.619.233) 900.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearl Land	Cùng chủ sở hữu	Thanh lý tài sản cố định Chi phí thanh toán hộ Vincom Chi phí thanh toán hộ Vinpearl Land	1.995.885.214 672.988.733 4.702.049.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ tư vấn Thanh lý tài sản cố định Tạm ứng 50% hợp đồng tư vấn xây dựng cho Dự án Thành phố Hoàng Gia Tạm ứng 50% hợp đồng tư vấn xây dựng cho Dự án Eco City	11.075.476.256 271.587.903 100.000.000.000 100.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Phát triển Vincharm	Công ty liên kết	Thuê văn phòng Chi phí thanh toán hộ Vincom	3.269.908.719 264.921.711
Công ty Cổ phần Thế giới Giải Trí	Công ty liên kết	Thuê văn phòng	3.865.398.856
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	Công ty liên kết	Vốn góp vào Nam Hà Nội trả hộ bởi Vincom Nhận lại tiền trả hộ góp vốn vào Nam Hà Nội Góp vốn Chi phí thanh toán hộ	3,529,412,000 (3,529,412,000) 84,745,448,000 8,469,902,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thanh toán hộ	712,733,518

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

Trong năm 2009, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm.

Trong năm 2009, Công ty PFV, công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 12,6%/năm đến 12,8%/năm.

Trong năm 2009, Công ty Bất động sản Hải Phòng, công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 3%/năm đến 14,4%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Trong năm 2009, Công ty Nhóm Đầu tư May Mẫn, công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 0%/năm đến 7,5%/năm.

Trong năm 2009, Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã cung cấp các khoản vay cho các cổ đông với lãi suất từ 7%/năm đến 13,3%/năm.

Công ty Chứng khoán Vincom, công ty con, cũng đã gia hạn các hợp đồng ủy thác đầu tư với 4 cổ đông của Công ty để đầu tư vào cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết. Các hợp đồng ủy thác đầu tư này có mức lãi suất cố định là 11,5%/năm, và sau đó giảm xuống còn 11%/năm từ ngày 24 tháng 6 năm 2009, và có thời hạn 6 tháng.

Các khoản cho vay và ủy thác đầu tư của Công ty và các công ty con cho các cổ đông đã được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị trong năm.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 5% số cổ phần nắm giữ trong IGS cho một cổ đông của Công ty, với mức giá chuyển nhượng là 37.500.000.000 đồng Việt Nam và vào ngày 5 tháng 8 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 15% số cổ phần còn lại trong IGS cho một cổ đông khác với mức giá chuyển nhượng là 90.000.000.000 đồng Việt Nam.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2009, Công ty và Công ty Chứng khoán Vincom, công ty con, đã chuyển nhượng 5% số cổ phần nắm giữ trong PFV (tương đương 3 triệu cổ phiếu) cho hai cổ đông của Công ty với mức giá chuyển nhượng là 30.000 đồng/cổ phiếu.

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 15% số cổ phần nắm giữ trong PFV (tương đương 9 triệu cổ phiếu) cho một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng và một cổ đông của Công ty PFV với mức giá chuyển nhượng là 21.000 đồng/cổ phiếu.

Vào ngày 8 tháng 8 năm 2009, Công ty đã chuyển nhượng 10% số cổ phần nắm giữ trong VFG (tương đương 15 triệu cổ phiếu) cho một cổ đông của Công ty với mức giá chuyển nhượng là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Vào ngày 16 tháng 7 năm 2009, Công ty đã mua thêm 5% cổ phần của Công ty Bất động sản Hải Phòng từ MGC, công ty liên kết.

Vào ngày 17 tháng 11 năm 2009, PFV, công ty con, đã mua 15% cổ phần của Công ty Nhóm Đầu tư May Mẫn từ một người thân của một thành viên trong Hội đồng Quản trị của Vincom với giá chuyển nhượng 140.000 đồng/cổ phiếu. Mệnh giá của cổ phiếu Công ty Nhóm Đầu tư May Mẫn là 100.000 đồng.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2009, PFV mua thêm 9% cổ phần của Công ty Nhóm đầu tư May Mẫn từ một thành viên Hội đồng Quản trị và là cổ đông của Vincom với giá chuyển nhượng là 140.000 đồng/cổ phiếu. Cùng ngày, PFV cũng mua thêm 0,3% cổ phần của Công ty Nhóm đầu tư May Mẫn từ một người thân của một thành viên Hội đồng Quản trị của Vincom với cùng giá chuyển nhượng.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2009, Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, mua 9% cổ phần của Công ty Nhóm Đầu tư May Mẫn từ một thành viên Hội đồng Quản trị và là cổ đông của Vincom với giá chuyển nhượng là 140.000 đồng/cổ phiếu.

Trong năm, PFV cũng bán các căn hộ cho một số các bên liên quan. Việc bán các căn hộ cho các bên liên quan được thực hiện theo mức giá thông thường của Tập đoàn.

Trong năm 2009, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2008: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu/ (Phải trả)  VNĐ</i>
<b>Phải thu</b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu lãi vay	42.213.856.889
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	Phải thu lãi vay	46.440.722.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thanh toán hộ	712.733.518
Công ty Du lịch Vinpearl Land	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thanh toán hộ	1.995.885.214
Hoàng Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	Lãi vay Mua căn hộ của PFV	4.721.111.200 2.437.144.910
Phan Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị của Nhóm Đầu tư May Mắn	Lãi vay về ủy thác đầu tư Lãi vay Mua căn hộ của PFV	5.334.341.946 (636.111.111) 16.825.977.192
Phạm Thu Hương	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu lãi vay	9.091.247.300
Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu lãi vay Lãi vay về ủy thác đầu tư Mua căn hộ của PFV	2.843.750.000 764.194.443 22.675.512.745
Phạm Khắc Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	Phải thu lãi vay	7.397.188.822
Nguyễn Quốc Thành	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu lãi vay Mua căn hộ của PFV	5.844.611.100 14.887.104.509
Phạm Thị Tuyết Mai	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu lãi vay Mua căn hộ của PFV	352.333.333 2.950.274.554
Vũ Đức Thế	Thành viên Hội đồng Quản trị Bất động sản Hải Phòng	Phải thu lãi vay Mua căn hộ của PFV	22.455.977.400 19.143.474.534
Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên Hội đồng Quản trị của Bất động sản Hải Phòng	Phải thu lãi vay Mua căn hộ của PFV	3.396.500.000 4.512.717.492

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu/ (Phải trả)</i> VNĐ
<b>Phải thu (tiếp theo)</b>			
Mai Thu Thủy	Thành viên gia đình của Tổng Giám đốc Vincom	Mua căn hộ của PFV	9.513.724.774
Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc Vincom	Mua căn hộ của PFV	1.722.823.636
Phạm Nhật Vũ	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	Mua căn hộ của PFV	5.940.323.408
Đình Ngọc Lân	Thành viên Ban kiểm soát	Mua căn hộ của PFV	8.054.150.149
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Phát triển Vincharm	Công ty liên kết	Thuê văn phòng	3.269.908.719
Công ty Cổ phần Thế giới Giải Trí	Công ty liên kết	Thuê văn phòng	3.865.398.856
			<u>268.726.877.933</u>
<b>Phải trả</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Liên kết Đại toàn cầu	Công ty liên kết	Khoản vay không phải trả lãi	(68.646.733.300)
Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	Công ty liên kết	Tạm ứng hộ	(8.469.902.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ tư vấn	(4.894.326.000)
Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearl Land	Cùng chủ sở hữu	Mua dây cáp điện	(4.554.950.470)
Hoàng Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	Cổ tức được chia từ lợi nhuận của PFV	(17.577.000.000)
Nguyễn Thị An Hà	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	Cổ tức được chia từ lợi nhuận của PFV	(9.300.000.000)
Võ Thị Phương Thảo	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	Cổ tức được chia từ lợi nhuận của PFV	(9.300.000.000)
Phạm Khắc Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	Cổ tức được chia từ lợi nhuận của PFV	(15.810.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cổ đông chính của PFV	Cổ tức được chia từ lợi nhuận của PFV	(186.000.000.000)
			<u>(324,552,911,770)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư khoản vay/ Ủy thác đầu tư		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi phải thu/Phải thu khác
		VND	Lãi suất %/năm			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Công ty nhận vốn đầu tư	103.110.000.000	16,7 – 14,2	20/2/10	21,25 triệu cổ phần trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	42.214.301.190
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	207.000.000.000	16,7 – 14,2	3/1/10	21 triệu cổ phần trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của bà Phạm Thu Hương	46.440.722.400
Hoàng Văn Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	150.000.000.000	7	23/1/10	15 triệu cổ phần của Ông Phạm Khắc Phương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	4.721.111.200
		100.000.000.000	13,3	2/11/10	10 triệu cổ phần của ông Hoàng Văn Sơn trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	
Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	56.593.181.896	0	7/4/10	8 triệu cổ phần trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái của Bà Phạm Hồng Linh	-
		150.000.000.000	8	30/3/10	15 triệu cổ phần của bà Phạm Thu Hương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	2.843.750.000
		41.000.000.000	11	16/3/10	2,5 triệu cổ phần của Vincom do ông Phạm Nhật Vượng sở hữu	764.194.443
Phan Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị của Nhóm đầu tư May Mắn	100.000.000.000	11	16/3/10	2,5 triệu cổ phần của Vincom do Phạm Nhật Vượng sở hữu	4.698.230.835
		150.000.000.000	7	23/1/10	15 triệu cổ phần của bà Phạm Thu Hương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	
		100.000.000.000	13,3	2/11/10	10 triệu cổ phần của Ông Phạm Nhật Vượng trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	
		2.057.309.210	5	17/2/10	210.000 cổ phần trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của Bà Phan Thu Hương	
		31.362.610.751	8	28/2/10	3,4 triệu cổ phần trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam của Bà Phan Thu Hương	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư khoản vay/ Ủy thác đầu tư VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi phải thu/Phải thu khác
Nguyễn Quốc Thành	Thành viên trong gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	210.000.000.000	13.3	14/10/10	21 triệu cổ phần của Ông Phạm Nhật Vượng trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	5.844.611.100
Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên Hội đồng Quản trị Bất động sản Hải Phòng	50.000.000.000	3	12/6/10	7,2 triệu cổ phần của bà Phạm Thu Hương trong công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	3.396.500.000
		22.000.000.000	3	16/6/10		
Phạm Khắc Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị của PFV	10.000.000.000	13	3/11/10	10 triệu cổ phần trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	1.470.000.000
		230.000.000.000	8	9/1/10	23 triệu cổ phần của ông Phạm Khắc Phương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	4.304.666.600
		61.000.000.000	13.3	30/10/10	6,1 triệu cổ phần của Ông Phạm Khắc Phương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	
		73.459.710.572	7	31/5/10	Không có tài sản đảm bảo	1.622.522.222
21.984.246.273	7	16/1/10				
Phạm Thu Hương	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng quản trị	200.000.000.000	13.3	14/10/10	20 triệu cổ phần của Bà Phạm Thu Hương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	5.837.222.300
		63.000.000.000	13	11/3/10	8 triệu cổ phần của bà Phạm Thu Hương trong Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	3.254.025.000
Vũ Đức Thế	Thành viên Hội đồng Quản trị Bất động sản Hải Phòng	118.863.976.500	1	21/1/10	3,9 triệu cổ phần của Bà Phạm Thu Hương trong Cổ phần Nhóm đầu tư May Mắn	22.455.977.400
		90.000.000.000	14	28/1/10		
Phạm Thị Tuyết Mai	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	352.333.333
<b>2.341.431.035.203</b>						<b>150.219.723.723</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Lương và thưởng	2.518.660.494	1.801.834.103
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	<b><u>2.518.660.494</u></b>	<b><u>739.162.905</u></b>

**35. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU**

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

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

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	898.642.166.913	124.725.100.943
Lãi trái phiếu chuyển đổi	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>898.642.166.913</u></b>	<b><u>124.725.100.943</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	168.656.414	114.335.634
Ảnh hưởng suy giảm		
<i>Quyền mua cổ phiếu</i>	-	55.333.636
<i>Trái phiếu chuyển đổi</i>	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>168.656.414</u></b>	<b><u>169.669.271</u></b>

Trái phiếu chuyển đổi bằng đô la Mỹ của Công ty được phát hành trong tháng 12 năm 2009 có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu của Công ty trong tương lai, nhưng không được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì công cụ này không có tác động suy giảm cho năm hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị vào ngày 26 tháng 1 năm 2010, Hội đồng Quản trị đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành là 160.372.762, trong đó 120.000.000 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 601 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu và 40.372.762 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu sẽ được quyền mua 202 cổ phiếu mới với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Việc thực hiện quyền phát hành cổ phiếu mới này chưa được thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính nhưng có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai.

**36. ẢNH HƯỞNG CỦA THÔNG TƯ 201 ĐẾN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.3.1 và Thuyết minh 3.16, trong năm 2009, Tập đoàn đã áp dụng hướng dẫn về nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo Thông tư 201, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong VAS 10.

Nếu Tập đoàn tiếp tục áp dụng VAS 10 cho năm 2009, tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn sẽ như sau:

	VAS 10	Thông tư 201	Chênh lệch
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái		- (11.706.526.412)	11.706.526.412
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			
Lãi chênh lệch tỷ giá	27.325.308.626	27.325.308.626	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(13.401.438.942)	(13.401.438.942)	-
<i>Trong đó:</i>			
- Phần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	(13.401.438.942)	(1.694.912.530)	(11.706.526.412)
- Phần phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất		- (11.706.526.412)	11.706.526.412
Lãi chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	13.923.869.684	25.630.396.096	(11.706.526.412)
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>			
- Lãi cơ bản	5.259	5.328	(69)
- Lãi suy giảm	5.259	5.328	(69)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư**

STT	Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VNĐ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VNĐ	Phần vốn cam kết còn phải góp	
			Số tiền	%		Số tiền	Số tiền
			VNĐ			VNĐ	VNĐ
1	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	300.000.000.000	270.000.000.000	90	480.000.000	269.520.000.000	
2	Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV	500.000.000.000	179.000.000.000	35,8	149.000.000.000	30.000.000.000	
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	2.000.000.000.000	1.020.000.000.000	51	604.050.000.000	415.950.000.000	
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	500.000.000.000	255.000.000.000	51	72.078.100.000	182.921.900.000	
5	Công ty TNHH Bất động sản Viettronics	300.000.000.000	192.000.000.000	64	10.010.000.000	181.990.000.000	
			<b>1.916.000.000.000</b>		<b>835.618.100.000</b>	<b>1.080.381.900.000</b>	

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

Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện các dự án xây dựng toà nhà văn phòng cho thuê và tổng số vốn cam kết theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 ước tính là 120 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến triển khai Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh và tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 ước tính là 692 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng để phục vụ cho việc xây dựng dự án Vincom Park Place và tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 ước tính là 92 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến Dự án ECO CITY tại số 460, đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và tại số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 ước tính là 101 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến Dự án Thành phố Hoàng Gia tại 74 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 ước tính là 104 tỷ đồng Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**Các cam kết khác**

*Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh*

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

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

Theo thỏa thuận về đền bù giải phóng mặt bằng được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Phong Phú ("Phong Phú") ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ thanh toán 1.105 tỷ đồng Việt Nam tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho Phong Phú để thực hiện Dự án Eco city. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, số tiền cam kết chi theo thỏa thuận này là 740 tỷ đồng Việt Nam. Công ty cũng cam kết cho Phong Phú vay một khoản 250 tỷ đồng Việt Nam, và tính đến 31 tháng 12 năm 2009, 200 tỷ đồng trong hạn mức này đã được giải ngân.

Theo thỏa thuận về đền bù giải phóng mặt bằng được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Dệt may Hà Nội ("Hanosimex") ký ngày 2 tháng 4 năm 2009, Công ty cam kết sẽ thanh toán cho Hanosimex 770 tỷ đồng Việt Nam tiền đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án Eco city. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, số tiền cam kết chi theo thỏa thuận này là 563,5 tỷ đồng Việt Nam.

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

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam"). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- (i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("Tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m<sup>2</sup>)
- (ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

	PFV	Chứng khoán Vincom	Hùng Việt	Thành phố Hoàng Gia	Bất động sản Hải Phòng	Bất động sản Sài Đông
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Năm trước</b>						
Số dư đầu kỳ	306.732.233	89.703.404.027	422.136.489	-	-	-
Vốn điều lệ đã góp	33.289.000.000	-	-	-	-	-
Lợi nhuận/(Lỗ) sau khi hợp nhất	948.106.554	321.581.948	(422.136.489)	-	-	-
	<b>34.543.838.787</b>	<b>90.024.985.975</b>				
<b>Năm nay</b>						
Số dư đầu kỳ	34.543.838.787	90.024.985.975	-	-	-	-
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	-	-	-	647.320.000.000	-	-
Mua lợi ích của cổ đông thiểu số	-	(16.189.939.230)	-	-	-	-
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	28.752.096.668	-
Bán cổ phần cho cổ đông thiểu số	122.369.089.876	-	-	-	-	-
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong Bất động sản Hải Phòng	(62.725.287.697)	-	-	-	-	-
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong Nam Hà Nội	3.259.817.628	-	-	10.236.770.010	-	-
Lợi nhuận/(Lỗ) sau khi hợp nhất	249.566.319.880	11.170.531.707	-	(23.339.966.601)	(511.480.538)	224.884
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong giá trị quyền thuê đất/quyền thực hiện dự án	1.889.839.057	-	-	5.934.641.135	10.038.818.225	-
Cổ tức công bố	(237.987.000.000)	-	-	-	-	-
	<b>110.916.617.531</b>	<b>85.005.578.452</b>		<b>640.151.444.544</b>	<b>38.279.434.355</b>	<b>224.884</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ (tiếp theo)**

	Bất động sản Viettronics VNĐ	Tây Tăng Long VNĐ	Nhóm Đầu tư May Mẫn VNĐ	Nam Hà Nội VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Năm trước</b>					
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-	90.432.272.749
Vốn điều lệ đã góp	-	-	-	-	33.289.000.000
Lợi nhuận/(Lỗ) sau khi mua lại	-	-	-	-	847.552.013
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>124.568.824.762</b>
<b>Năm nay</b>					
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-	124.568.824.762
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	-	-	-	-	647.320.000.000
Mua lợi ích của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	(16.189.939.230)
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh do hợp nhất kinh doanh	-	-	571.200.000.000	190.215.943.071	790.168.039.739
Bán cổ phần cho cổ đông thiểu số	-	-	-	-	122.369.089.876
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong Bất động sản Hải Phòng	-	-	-	-	(62.725.287.697)
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong Nam Hà Nội	-	-	(153.506.081.909)	-	(140.009.494.271)
Lợi nhuận/(Lỗ) sau khi hợp nhất	(3.366.960)	4.484.737	(35.297.885.711)	1.506.129.601	203.094.991.000
Lợi ích của cổ đông thiểu số trong giá trị quyền thuê đất/quyền thực hiện dự án	-	-	10.043.693.309	110.275.346.524	138.182.338.250
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(237.987.000.000)
	<b>(3.366.960)</b>	<b>4.484.737</b>	<b>392.439.725.689</b>	<b>301.997.419.196</b>	<b>1.568.791.562.428</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**39. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

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

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

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã chấp thuận cho Công ty sử dụng cổ phiếu quỹ để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một trong các công ty con của Công ty. Theo đó, vào ngày 27 tháng 1 năm 2010, Công ty đã góp vào công ty con này 4.520.000 cổ phiếu, với giá trị 415.840.000.000 đồng Việt Nam.

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị vào ngày 26 tháng 1 năm 2010, Hội đồng Quản trị đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu. Tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành là 160.372.762 cổ phiếu, trong đó 120.000.000 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 601 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu và 40.372.762 cổ phiếu mới được phát hành dưới hình thức quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ mỗi 1.000 cổ phiếu cổ đông đang sở hữu sẽ được quyền mua 202 cổ phiếu mới với mức giá thực hiện là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Kế hoạch này đang được trình để các cổ đông và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt.



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

  
Mai Hương Nội  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2010