

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4 của Năm 2011
Của
Công ty Cổ phần Vincom



MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ Hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 30
<u>Phụ lục:</u>	31
Báo cáo tài chính tóm tắt (theo mẫu Thông tư số 09/2010/TT-BTC)	

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thông tin liên lạc

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

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty trong giai đoạn từ ngày 15/11/2011 đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Thu Thùy	Phó chủ tịch HĐQT
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên

Ban Giám đốc

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

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2011

Xác nhận của Ban Giám đốc

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

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


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

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

Chúng tôi, các thành viên của Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2011, kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn kết thúc ngày 31/12/2011 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc





Mai Hương Nội - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/12/2011	01/01/2011
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		18,646,704,813,669	13,326,421,549,479
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1,231,739,231,119	1,515,008,976,492
Tiền	111		666,181,986,328	821,683,976,492
Các khoản tương đương tiền	112		565,557,244,791	693,325,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	4,177,859,753,698	3,818,932,304,721
Đầu tư ngắn hạn	121		4,195,988,849,698	3,829,174,790,221
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(18,129,096,000)	(10,242,485,500)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5,150,288,524,141	5,663,564,994,753
Phải thu khách hàng	131	V.3	258,696,935,923	2,605,627,558,066
Trả trước cho người bán	132	V.4	2,058,788,441,329	1,638,208,034,996
Phải thu từ các bên liên quan	133	V.2.3	869,490,673,338	1,057,520,388,255
Các khoản phải thu khác	135	V.5	1,968,664,143,827	375,163,105,605
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(5,351,670,276)	(12,954,092,169)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	7,871,540,489,562	2,264,169,759,164
Hàng tồn kho	141		7,884,840,307,006	2,264,169,759,164
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(13,299,817,444)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		215,276,815,149	64,745,514,349
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		42,123,500,000	19,623,595,664
Thuế GTGT được khấu trừ	152		149,386,289,653	42,648,048,678
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		2,025,026,959	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	21,741,998,537	2,473,870,007
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		16,595,379,889,189	12,820,427,697,940
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		7,571,068,924,516	4,714,385,852,466
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1,780,460,633,462	163,686,218,038
- Nguyên giá	222		1,807,657,766,001	192,230,352,378
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27,197,132,539)	(28,544,134,340)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	169,361,196,624	179,542,613,642
- Nguyên giá	228		195,605,434,147	196,744,083,572
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(26,244,237,523)	(17,201,469,930)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	5,621,247,094,430	4,371,157,020,787
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	4,038,561,891,002	3,646,743,623,933
- Nguyên giá	241		4,259,602,856,534	3,763,420,137,800
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(221,040,965,532)	(116,676,513,867)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2,069,242,276,061	3,855,099,377,861
Đầu tư vào công ty con	251		-	0

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	868,978,280,751	3,295,920,940,246
Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	1,200,263,995,310	560,540,964,826
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		-	(1,362,527,211)
V. Tài sản dài hạn khác	260		652,584,674,483	361,322,428,998
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	636,163,390,631	345,089,220,601
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5,904,018,852	14,586,915,040
Tài sản dài hạn khác	268		10,517,265,000	1,646,293,357
Lợi thế thương mại	269	V.14	2,263,922,123,127	242,876,414,681
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		35,242,084,702,858	26,146,849,247,419

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/12/2011	01/01/2011
A. NỢ PHẢI TRẢ	300	VII.1	26,991,271,131,497	16,593,209,101,230
I. Nợ ngắn hạn	310		21,358,852,800,056	5,250,152,133,873
Vay ngắn hạn	311	V.15	4,625,302,442,156	294,320,590,034
Phải trả người bán	312		481,282,864,673	112,761,461,723
Người mua trả tiền trước	313	V.16	11,966,560,179,541	928,881,875,811
- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng BDS tại các dự án	313a		11,951,014,173,796	925,521,554,273
- Thanh toán theo các hợp đồng khác	313b		15,546,005,745	3,360,321,538
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	273,082,500,332	1,006,650,631,435
Phải trả người lao động	315		29,363,562,987	12,547,094,121
Chi phí phải trả	316	V.18	1,604,484,482,977	534,532,161,924
- Chi phí lãi vay trích trước	316a		485,421,779,459	370,150,759,148
- Chi phí xây dựng trích trước	316b		1,057,753,950,862	122,508,534,020
- Phải trả khác	316c		61,308,752,656	41,872,868,756
Phải trả các bên liên quan	317	V.23	115,019,944,555	13,036,801,679
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HDXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	2,263,756,822,836	2,347,421,517,146
- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ	319a		1,469,645,773,476	2,173,722,817,202
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	319b		794,111,049,360	173,698,699,944
II. Nợ dài hạn	330		5,632,418,331,441	11,343,056,967,357
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.20	200,266,208,059	132,880,063,891
Vay và nợ dài hạn	334	V.21	5,408,778,229,684	11,190,346,230,241
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		21,215,456,941	17,618,148,945
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		2,158,436,757	2,212,524,280
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8,250,813,571,360	9,553,640,146,189
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	6,500,613,533,690	6,842,651,283,995
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3,911,498,930,000	3,726,252,370,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		2,395,153,738,480	1,522,259,442,223
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(720,199,415,988)	(720,199,415,988)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	1,762,837,618
Quỹ dự phòng tài chính	418		7,845,114,930	2,762,837,618
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		906,315,166,268	2,309,813,212,524
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
III. Lợi ích của cổ đông thiểu số	490		1,750,200,037,670	2,710,988,862,194
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		35,242,084,702,858	26,146,849,247,419

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/12/2011	01/01/2011
Tài sản thuê ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại	007		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Hà Nội, ngày 20 tháng 2 năm 2012

Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2011

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm 2011	Năm 2010	Quý IV '2011	Quý IV '2010
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	V1.1	2,313,739,781,730	3,872,979,781,266	1,187,059,072,608	3,275,701,709,235
Các khoản giảm trừ	02	V1.1				
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V1.1	2,313,739,781,730	3,872,979,781,266	1,187,059,072,608	3,275,701,709,235
Giá vốn hàng bán	11	V1.2	1,306,276,448,963	927,026,108,077	878,180,445,565	762,780,668,871
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1,007,463,332,767	2,945,953,673,189	308,878,627,043	2,512,921,040,364
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V1.3	1,687,348,989,778	1,280,461,859,797	626,861,484,479	724,876,857,439
Chi phí tài chính	22	V1.4	904,536,648,127	987,456,894,447	262,209,457,252	370,308,805,254
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		802,691,618,334	511,476,475,135	227,135,556,083	107,423,504,987
Chi phí bán hàng	24	V1.5	100,157,807,671	29,435,956,071	25,052,716,867	13,323,859,626
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V1.5	380,119,623,469	239,695,200,820	214,509,737,132	90,161,570,394
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,309,998,243,277	2,969,827,481,648	433,968,200,271	2,764,003,662,528
Thu nhập khác	31	V1.6	130,414,885,097	179,241,332,230	36,720,595,574	104,913,195,576
Chi phí khác	32	V1.7	166,550,431,715	71,549,951,611	51,011,982,183	3,052,637,488
Lợi nhuận khác	40		(36,135,546,618)	107,691,380,619	(14,291,386,609)	101,860,558,088
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45		196,711,339,694	65,535,940,673	(9,834,372,953)	102,455,187,304
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,470,574,036,353	3,143,054,802,940	409,842,440,709	2,968,319,407,920
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V1.8	385,197,071,840	700,704,758,533	150,823,231,506	635,215,699,708
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V1.8	12,280,204,185	10,335,047,030	(1,501,720,229)	(12,810,327,466)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1,073,096,760,328	2,432,014,997,377	260,520,929,432	2,345,914,035,679
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		252,435,251,254	125,116,211,150	14,871,004,752	177,937,855,331
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		820,661,509,074	2,306,898,786,227	245,649,924,679	2,167,976,180,348
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V1.9	2,236		669	6,425

Đơn vị tính: VND

CÔNG NỢP ngày 20 tháng 2 năm 2012

Tổng Giám đốc

CỔ PHẦN

VINCOM

HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2011

Chi tiêu	Ghi chú	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2011	Năm 2010
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		4,439,253,113,757	(39,352,291,637)
1. Lợi nhuận trước thuế		1,470,574,036,353	3,143,054,802,940
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định		127,867,048,599	71,137,087,665
Các khoản dự phòng		12,221,478,840	(19,214,422,240)
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		7,393,740,333	(2,012,984,795)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		26,908,645,760	91,402,905,358
(Lãi)/lỗ từ thanh lý/ mua thêm các khoản đầu tư		(878,726,272,866)	(218,505,422,620)
(Lãi) từ sát nhập công ty			(84,327,237,669)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết		(196,711,339,694)	(65,535,940,673)
Chi phí lãi vay		802,691,618,334	511,476,475,135
Thu nhập lãi vay và cổ tức		(790,485,837,450)	(537,518,890,418)
Phân bổ lợi thế thương mại		71,472,052,145	11,448,028,487
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		653,205,170,354	2,901,404,401,170
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		938,925,140,289	(4,407,501,951,813)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1,689,463,671,483)	(144,873,321,759)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		7,156,380,536,675	3,261,838,944,290
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(366,913,218,109)	(261,819,749,646)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1,030,085,134,846)	(312,592,412,186)
Tiền lãi vay đã trả		(1,192,631,581,884)	(1,048,074,859,461)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(30,164,127,240)	(27,733,342,232)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(2,533,136,836,795)	(5,566,587,841,685)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2,612,591,103,411)	(4,667,000,360,776)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		207,235,846,450	66,348,737,887
Tiền cho vay các bên có liên quan và khác		-	(499,000,000,000)
Tiền thu từ hoạt động cho vay		1,106,419,943,518	1,580,792,152,829
Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(316,359,158,903)	(2,460,222,718,617)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác		1,099,481,278,073	441,282,332,777
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		1,246,756,815,786	420,500,000,000
Tiền chi gửi ngắn hạn		(1,733,825,000,000)	(1,600,000,000,000)
Tiền thu lại từ gửi ngắn hạn		800,000,000,000	1,250,000,000,000
Tiền chi mua tài sản khác			(361,300,000,000)
Tiền chi để mua thêm cổ phần của công ty con		(3,197,651,000,000)	(207,000,000,000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		867,395,541,693	469,012,014,215
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		(2,189,386,022,335)	5,694,009,781,882
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	377,217,910,000
Góp vốn của các cổ đông thiểu số		274,487,652,842	722,028,823,556
Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			(25,657,830,000)
Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ			1,578,713,500,000
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		2,868,261,067,533	3,418,205,875,559
Tiền chi trả nợ gốc vay		(3,186,066,741,944)	(376,498,497,233)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(2,146,068,000,765)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(283,269,745,373)	88,069,648,560
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1,515,008,976,492	1,426,939,327,932
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		1,231,739,231,119	1,515,008,976,492

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 của Năm 2011

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Thông tin doanh nghiệp

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Ngày đăng ký thay đổi

0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 1	Ngày 04 tháng 03 năm 2003
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 2	Ngày 20 tháng 01 năm 2004
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 3	Ngày 29 tháng 10 năm 2004
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 4	Ngày 10 tháng 12 năm 2004
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 5	Ngày 07 tháng 02 năm 2005
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 6	Ngày 15 tháng 08 năm 2005
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 7	Ngày 24 tháng 02 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 8	Ngày 20 tháng 03 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 9	Ngày 03 tháng 04 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 10	Ngày 25 tháng 12 năm 2006
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 11	Ngày 15 tháng 02 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 12	Ngày 23 tháng 04 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 13	Ngày 22 tháng 06 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 14	Ngày 14 tháng 08 năm 2007
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 15	Ngày 09 tháng 04 năm 2008
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 16	Ngày 22 tháng 04 năm 2009
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 17	Ngày 02 tháng 10 năm 2009
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 18	Ngày 12 tháng 05 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 19	Ngày 19 tháng 07 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 20	Ngày 02 tháng 08 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 21	Ngày 10 tháng 08 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 22	Ngày 25 tháng 08 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 23	Ngày 09 tháng 12 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 24	Ngày 28 tháng 12 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 25	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 26	Ngày 14 tháng 01 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 27	Ngày 19 tháng 01 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 28	Ngày 25 tháng 01 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 29	Ngày 02 tháng 03 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 30	Ngày 29 tháng 03 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 31	Ngày 07 tháng 04 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 32	Ngày 25 tháng 04 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 33	Ngày 05 tháng 05 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 34	Ngày 12 tháng 05 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 35	Ngày 23 tháng 05 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 36	Ngày 01 tháng 06 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 37	Ngày 10 tháng 06 năm 2011
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 38	Ngày 13 tháng 01 năm 2012

Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.827.324.390.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 32.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.833.582.720.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 33.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.880.520.210.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 34.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.895.540.200.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 35.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.895.853.110.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 36.

Vốn điều lệ của Công ty tăng lên 3.911.498.930.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 37.

Vốn điều lệ của Công ty là 5.493.833.050.000 đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 38.

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

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

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

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại văn phòng cho thuê và các căn hộ cao cấp để bán. Công ty PFV có trụ sở chính tại tầng 11, Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (Công ty “Thành phố Hoàng Gia”)

Công ty Thành phố Hoàng Gia là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103038194 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đầu tư sửa đổi lần thứ 2 số 0103970225 ngày 8 tháng 7 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 3.200 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 74, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Thành phố Hoàng Gia là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn và giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 77,11% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được cấp quyền sử dụng diện tích đất 9.125 mét vuông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp vào ngày 23 tháng 1 năm 2008 tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với mục đích phát triển tổ hợp văn phòng và căn hộ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm trực tiếp và gián tiếp 90% 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 2011, Công ty nắm 61% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Công ty Nam Hà Nội, tên trước đây là Công ty Cổ phần BIDV-PP, là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và các hoạt động khác như quy định trong Giấy phép đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 66,33% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Hồ Tây (Công ty “Hồ Tây”)

Công ty Hồ Tây là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010, với mức vốn điều lệ đăng ký là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Hồ Tây là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình, đường sắt, đường bộ, các dự án công cộng và cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Việt Thành-Sài Đồng (Công ty “Việt Thành”)

Công ty Việt Thành là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105748699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 12 năm 2011, với mức vốn điều lệ đăng ký là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Việt Thành là quảng cáo, kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ nhà hàng, chiếu phim..... Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm gián tiếp 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

....

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Chế độ kế toán áp dụng

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

2 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vincom, là công ty mẹ, và các công ty con. Các báo cáo tài chính của công ty con được lập cùng kỳ với báo cáo của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Công ty đã lập các bút toán điều chỉnh để phản ánh ảnh hưởng, nếu có, của các khác biệt về chính sách kế toán.

Số dư các tài khoản và các giao dịch nội bộ, bao gồm các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này, được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ toàn bộ trừ khi có dấu hiệu giảm giá trị của tài sản được chuyển giao.

Các công ty con được hợp nhất từ ngày mua, là ngày mà Công ty nắm quyền kiểm soát, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày quyền kiểm soát đó chấm dứt. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động kinh doanh của công ty con nhằm thu lợi ích từ hoạt động này.

Lợi ích 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. Lợi ích cổ đông thiểu số 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 trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

4 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . 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 các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

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

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

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

2 . Tiền và tương đương tiền

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

3 . Các khoản phải thu

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

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

4 . Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

5 . Tài sản cố định

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

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

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.

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

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

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

6 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. 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.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

8 . 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 phân 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 phân ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

10 . 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.

11 . Chi phí trả trước dài hạn

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

12 . 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.

13 . Trợ cấp thôi việc phải trả

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

14 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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, 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

15 . 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.

16 . 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.

17 . Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số là phần giá trị ròng từ hoạt động kinh doanh và phần giá trị thuần của tài sản thuần của các công ty con tính trên cổ phần không do Công ty mẹ nắm giữ.

18 . Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

19 . Thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

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

20 . Bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011	01/01/2011
Tiền	666,181,986,328	821,683,976,492
Các khoản tương đương tiền	565,557,244,791	693,325,000,000
Cộng	1,231,739,231,119	1,515,008,976,492

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2011	01/01/2011
Các khoản cho vay các bên liên quan	50,000,000,000	502,410,000,000
Các khoản cho vay khác	887,698,273,818	1,404,009,943,518
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	2,403,825,000,000	1,600,000,000,000
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	854,465,575,880	322,754,846,703
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(18,129,096,000)	(10,242,485,500)
Cộng	4,177,859,753,698	3,818,932,304,721

3. Phải thu khách hàng

	31/12/2011	01/01/2011
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	188,479,316,473	2,378,732,365,218
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan khác	70,217,619,450	226,895,192,848
Cộng	258,696,935,923	2,605,627,558,066

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2011	01/01/2011
Trả trước cho người bán	2,058,788,441,329	1,638,208,034,996
Cộng	2,058,788,441,329	1,638,208,034,996

5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2011	01/01/2011
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn & từ cho vay khác	265,504,055,703	278,312,742,765
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con, liên kết và các khoản đầu tư khác	1,649,485,000,000	83,000,000,000
Phải thu khác	53,675,088,124	13,850,362,840
Cộng	1,968,664,143,827	375,163,105,605

6. Hàng tồn kho

	31/12/2011	01/01/2011
Nguyên liệu, vật liệu khác	17,294,991,666	72,954,047
Công cụ dụng cụ	227,331,988	695,596,625
Bất động sản	99,035,611,908	209,754,922,968
Bất động sản đang xây dựng	7,768,282,371,444	2,053,646,285,524
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(13,299,817,444)	
Cộng	7,871,540,489,562	2,264,169,759,164

7. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2011	01/01/2011
Tạm ứng cho nhân viên	4,712,347,426	1,314,823,257
Phải thu khác	17,029,651,111	1,159,046,750
Cộng	21,741,998,537	2,473,870,007

8 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý & khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	85,676,322,606	55,069,330,881	16,256,854,650	35,227,844,241	192,230,352,378
Tăng	927,423,025,425	811,809,822,096	13,868,054,032	5,911,550,530	1,759,012,452,083
Giảm	(77,314,874,865)	(54,882,419,061)	(2,212,902,306)	(9,174,842,229)	(143,585,038,461)
Số cuối kỳ	935,784,473,166	811,996,733,916	27,912,006,376	31,964,552,542	1,807,657,766,000
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ	878,787,881	8,967,970,916	6,445,544,566	12,251,830,977	28,544,134,340
Khấu hao trong kỳ	974,247,743	4,505,926,623	2,361,512,989	4,383,161,555	12,224,848,911
Điều chỉnh giảm KH	(1,303,822,296)	(7,700,482,976)	(134,242,055)	(4,433,303,386)	(13,571,850,712)
Số cuối kỳ	549,213,328	5,773,414,564	8,672,815,500	12,201,689,147	27,197,132,538
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	84,797,534,725	46,101,359,965	9,811,310,084	22,976,013,264	163,686,218,038
Số cuối kỳ	935,235,259,838	806,223,319,352	19,239,190,876	19,762,863,395	1,780,460,633,462

9 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất & khác	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hàng hóa	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	184,938,875,055	11,805,208,517		196,744,083,572
Tăng trong kỳ		5,688,545,940		5,688,545,940
Giảm		(6,827,195,365)		(6,827,195,365)
Số cuối kỳ	184,938,875,055	10,666,559,092		195,605,434,147
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	13,233,370,276	3,968,099,654		17,201,469,930
Khấu hao trong kỳ	9,217,901,051	1,686,577,454		10,904,478,505
Điều chỉnh giảm KH		(1,861,710,912)		(1,861,710,912)
Số cuối kỳ	22,451,271,326	3,792,966,196		26,244,237,522
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	171,705,504,779	7,837,108,863		179,542,613,642
Số cuối kỳ	162,487,603,728	6,873,592,896		169,361,196,624

10 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2011	01/01/2011
Số đầu kỳ	4,371,157,020,787	2,989,436,456,000
Tăng trong kỳ	1,383,444,907,052	1,381,720,564,787
Giảm trong kỳ	(133,354,833,409)	
Số cuối kỳ	5,621,247,094,430	4,371,157,020,787

Đối với các Công ty Bất động sản, chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án đang triển khai sẽ được trình bày tại 2 chỉ tiêu:

+ Bất động sản đang xây dựng (thuyết minh số 6) là các chi phí xây dựng dở dang cho các bất động sản để bán (gồm căn hộ, biệt thự) của các dự án.

+ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (thuyết minh số 10) là các chi phí xây dựng dở dang cho các bất động sản để cho thuê hoặc sử dụng (gồm các khu Trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, trường học, bệnh viện,...) của các dự án.

11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	1.215.844.638,656	2.220.065.284,736	327.510.214,408	3.763.420.137,800
Đầu tư trong kỳ	500.636,364	502.222.817,120	9.324.062,423	512.047.515,907
Điều chỉnh giảm trong kỳ	(42.282,047)	(9.182.443,117)	(6.640.072,009)	(15.864.797,173)
Số cuối kỳ	1.216.302.992,973	2.713.105.658,739	330.194.204,822	4.259.602.856,534
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	13.278.334,483	41.120.736,365	62.277.443,019	116.676,513,867
Khấu hao trong kỳ	23.463,736,268	47.054,375,063	34.219,609,852	104.737,721,183
Điều chỉnh trong kỳ	(519,538)		(372,749,980)	(373,269,518)
Số cuối kỳ	36.741,551,213	88.175,111,428	96.124,302,891	221.040,965,532
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	1.202.566.304,173	2.178.944.548,371	265.232.771,389	3.646.743.623,933
Số cuối kỳ	1.179.561.441,760	2.624.930.547,311	234.069.901,931	4.038.561.891,002

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

	31/12/2011	01/01/2011
Công ty CP du lịch VN tại TPHCM	19,526,641,165	39,986,952,728
Công ty Bê tông Ngoại Thương	13,416,371,478	12,174,457,006
Công ty Vinpearl Hội An		138,493,440,538
Công ty Thành phố Xanh	817,777,456,481	485,708,545,468
Công ty Sinh Thái		2.602,053,973,281
Công ty BDS Thăng Long	18,257,811,627	17,503,571,225
Cộng	868,978,280,751	3,295,920,940,246

13 . Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2011	01/01/2011
Tạm ứng cho dự án Hoàng Cầu	8,699,910,908	5,320,856,363
Tạm ứng cho Dự án Nguyễn Văn Huyền	54,000,000,000	54,000,000,000
Đầu tư vào Công ty CP truyền thông thanh niên	12,400,000,000	12,400,000,000
Đầu tư vào Cty CP BĐS Xavinco	2,854,938,405	
Đầu tư vào Cty CP BĐS Viettronics	3,016,278,843	
Đầu tư vào công ty cổ phần điện tử Đồng Đa	42,820,138,903	26,460,980,000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Tăng Long	635,000,000	635,000,000
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3,000,000,000	3,000,000,000
Đầu tư vào Công ty Sinh Thái	878,496,443,945	
Cho Công ty Công điện tử HN vay theo Hợp đồng hợp tác đầu tư	100,000,000,000	150,000,000,000
Cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay	31,746,842,805	81,323,178,567
Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu vay	19,382,863,200	51,687,634,911
Cho Công ty TNHH I TV Thái Kiều vay	43,211,578,301	175,713,314,985
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	(1,362,527,211)
Cộng	1,200,263,995,310	559,178,437,615

14 . Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2011	01/01/2011
Phí phát hành trái phiếu Công ty	38,760,260,905	129,629,614,106
Chi phí thuê đất trả trước	109,740,014,614	112,182,784,078
Chi phí nhà mẫu	15,503,868,738	9,197,529,673
Chi phí hoa hồng	279,874,424,972	51,888,789,681
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	158,638,226,031	18,549,500,165
Chi phí trả trước dài hạn khác	33,646,595,371	23,641,002,898
Cộng chi phí trả trước dài hạn	636,163,390,631	345,089,220,601
Lợi thế thương mại		
Số đầu kỳ	242,876,414,681	87,724,817,948
Tăng trong kỳ	2,182,669,862,283	166,599,625,220
Giảm trong kỳ	(161,624,153,837)	(11,448,028,487)
Số cuối kỳ	2,263,922,123,127	242,876,414,681

15 . Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011	01/01/2011
Vay ngân hàng	219,889,124,311	265,954,090,034
Vay chuyển đổi từ Credit Suisse	833,120,000,000	
Trái phiếu (Phân loại từ trái phiếu dài hạn)	2,450,000,000,000	
Ứng vốn đầu tư (Phân loại từ vay dài hạn)	1,070,900,000,000	
Vay ngắn hạn khác	51,393,317,845	28,366,500,000
Cộng	4,625,302,442,156	294,320,590,034

- Khoản vay ngân hàng là khoản phân loại từ vay dài hạn từ ngân hàng BIDV thời hạn vay 6 năm, lãi suất thả nổi.
- Khoản vay chuyển đổi 40 triệu USD (tương đương 833,12 tỷ đồng) của Credit Suisse có thời hạn vay 11 tháng, lãi suất vay 6%/năm.
- Các trái phiếu có thời gian đáo hạn từ tháng 9 đến tháng 12 năm 2012, có mức lãi suất năm đầu tiên từ 10,3%/năm đến 14,5%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
- Khoản ứng vốn đầu tư công ty CP Vinpearl đáo hạn trong tháng 09 năm 2012, có mức lãi suất năm thứ nhất là 13,2%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

16 . Người mua trả tiền trước

	31/12/2011	01/01/2011
Từ Dự án Royal City	5,156,351,296,063	925,521,554,273
Từ Dự án Times city	2,490,635,925,674	
Từ Dự án Vincom Village	4,304,026,952,059	
Khác	15,546,005,745	3,360,321,538
Cộng	11,966,560,179,541	928,881,875,811

Số tiền trả theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (căn hộ, biệt thự) của công ty chưa được ghi nhận thành doanh thu trong kỳ vì bất động sản chưa được hoàn thành và chưa được bàn giao cho bên mua

17 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2011	01/01/2011
Thuế GTGT	66,280,127,964	309,987,174,932
Thuế Thu nhập cá nhân	3,924,156,926	975,459,959
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	194,097,965,549	695,553,737,318
Các loại thuế khác	8,780,249,893	134,259,226
Cộng	273,082,500,332	1,006,650,631,435

18 . Chi phí phải trả

	31/12/2011	01/01/2011
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	485,421,779,459	370,150,759,148
Chi phí xây dựng trích trước dự án Eden	5,379,454,923	122,508,534,020
Chi phí xây dựng trích trước dự án Royal city	110,006,113,745	
Chi phí xây dựng trích trước dự án Times city	703,021,979,748	
Trích trước các khoản chi phí khác	61,308,752,656	41,872,868,756
Cộng	1,604,484,482,977	534,532,161,924

19 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2011	01/01/2011
Bảo hiểm xã hội, y tế phải nộp	3,589,924,712	654,499,688
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	27,812,011,659	26,857,741,555
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	103,998,492,545	13,523,430,617
Thu tiền theo hợp đồng ứng vốn từ khách hàng	1,469,645,773,476	2,173,722,817,202
Phải trả từ mua cổ phần (đã thanh toán ngày 03/01/12)	499,748,500,000	90,000,000,000
Quỹ bảo trì giữ thay khách thuê căn hộ (PFV)	337,972,602	32,509,700,339
Tiền cổ tức phải trả	71,246,439,635	
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	87,377,708,207	10,153,327,745
Cộng	2,263,756,822,836	2,347,421,517,146

20 . Các khoản phải trả dài hạn khác

	31/12/2011	01/01/2011
Doanh thu nhận trước	29,453,827,284	28,407,969,180
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới	(27,812,011,659)	(26,857,741,555)
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng	302,622,884,979	144,852,818,383
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	(103,998,492,545)	(13,523,430,617)
Phải trả dài hạn khác		448,500
Cộng	200,266,208,059	132,880,063,891

21 . Các khoản vay và nợ dài hạn

	31/12/2011	01/01/2011
Trái phiếu dài hạn	3,200,000,000,000	6,772,667,600,000
Vay trung và dài hạn	2,208,778,229,684	4,417,678,630,241
Cộng	5,408,778,229,684	11,190,346,230,241

1. Trái phiếu dài hạn là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các nhà đầu tư, đáo hạn từ tháng 4 năm 2013 đến tháng 05 năm 2015, có lãi suất năm thứ nhất từ 12.5% đến 16%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

2. Các khoản vay trung và dài hạn:

- Khoản vay dài hạn từ ngân hàng có giá trị 2.204.883.152.851 đồng Việt Nam thời hạn vay từ 6 đến 7 năm, lãi suất thả nổi.
- Khoản vay khác có giá trị 3.895.076.833 đồng.

22 . Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	LN sau thuế chưa phân phối, các quỹ	Tổng cộng
Số dư đầu năm	3,726,252,370,000	1,522,259,442,223	(720,199,415,988)	2,314,338,887,760	6,842,651,283,995
Biến động trong kỳ	185,246,560,000	872,894,296,257			1,058,140,856,257
Giảm quỹ do bán công ty con				(3,525,675,236)	(3,525,675,236)
Lãi trong năm				820,661,509,074	820,661,509,074
Chia cổ tức				(2,217,314,440,400)	(2,217,314,440,400)
Số dư cuối kỳ	3,911,498,930,000	2,395,153,738,480	(720,199,415,988)	914,160,281,198	6,500,613,533,690

23 . Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phát sinh trong kỳ (VND)
Công ty CP đầu tư và phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	Góp vốn Nam Hà Nội, Royal	(549,030,000,000)
		Đi vay	(485,000,000,000)
		Lãi vay phát sinh	(157,813,290,065)
		Thanh toán tiền lãi vay	158,395,076,833
		Nhận tiền bán Vincharm, Viettronics	(812,500,000,000)
		Cổ tức phải thu	291,154,195,011
		Nhận tiền cổ tức	(106,349,206,349)
		Mua cổ phần từ Royal	(218,400,000,000)
		Trả tiền mua cổ phần Royal	218,400,000,000
		Phải thu từ bán Viettronics	622,500,000,000
		Sinh thái thanh toán tiền gốc vay	(89,610,000,000)
		Thanh toán gốc vay	1,887,104,923,167
		Lãi vay được hưởng	9,229,830,000
		Nhận tiền lãi vay	(65,210,728,500)
Công ty CP du lịch Việt Nam tại TP HCM	Công ty liên kết	Thu từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	(376,569,041,710)
		Khoản phải thu do bán dự án NCT	17,096,079,877
		Cổ tức phải thu	24,882,442,332
		Nhận tiền cổ tức	(24,882,442,332)
		Đi vay	(20,392,002,918)
		Trả tiền đi vay	20,392,002,918
Công ty Vinpearl Hội An	Cùng chủ sở hữu	Lãi vay được hưởng	22,024,800,000
		Thanh toán tiền lãi vay	(99,139,758,400)
		Thanh toán tiền gốc vay	(212,800,000,000)
Công ty CP du lịch Vinpearland	Cùng chủ sở hữu	Lãi vay phát sinh	(265,970,104,100)
		Thanh toán tiền lãi vay	185,000,000,000
		Thanh toán tiền vay	920,500,000,000
		Đi vay	(182,000,000,000)
		Mua Green city	(300,000,000,000)
		Thanh toán tiền mua CP Green city	300,000,000,000
		Phải trả hoán đổi cổ phiếu VPL lấy Vinpearl Hội An	(177,915,008,000)
		Hoán đổi cổ phiếu VPL lấy Vinpearl Hội An	177,915,008,000
		Thanh lý tài sản	13,689,909,281
		Nhận tiền thanh lý tài sản	(13,689,909,281)
		Cty CP Phát triển TP. Xanh	Công ty liên kết
Phải thu tiền phạt liên quan đến hủy hợp đồng hợp tác kinh doanh	10,000,000,000		
Trả tiền từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	210,000,000,000		
Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Nhận tiền từ bán cổ phần LIG	(313,200,000,000)
		Chuyển nhượng khu E3	979,000,000,000
		Nhận chuyển nhượng khu E3	(140,800,000,000)
Công ty điện tử Hà Nội	Cổ đông của Sài Đồng	Lãi vay được hưởng	33,194,139,999
		Mua cổ phần Sài Đồng từ Hanel	(212,000,000,000)
		Bù trừ công nợ phải thu của Sài Đồng và Hanel	212,000,000,000
		Bù trừ gốc vay của Hanel và phải trả của Vincom	(212,000,000,000)
Bù trừ công nợ từ khoản lãi vay phải thu Điện tử HN	(19,109,589,041)		
Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	Thanh toán tiền mua bê tông	19,929,085,000
		Mua bê tông	(19,929,085,000)
Công ty xà phòng Hà Nội	Cổ đông chính của Xavinco	Tiền đến bù tại 233B Nguyễn Trãi	56,083,333,333
		Thanh toán tiền hỗ trợ người lao động cho Haso	30,000,000,000
Vincharm	Cùng chủ sở hữu	Thuê văn phòng	13,585,463,455
		Thanh toán tiền thuê văn phòng	(9,220,169,754)

Các khoản phải thu phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (VNĐ)
Du lịch Việt Nam Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Chi phí phải thu liên quan dự án Nguyễn Công Trứ	18,923,474,012
Công ty điện tử Hà Nội	Cổ đông của Sài Đồng	Lãi vay phải thu	12,367,199,326
Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu chuyển nhượng khu E3	838,200,000,000
Cộng			869,490,673,338

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải trả (VNĐ)
Công ty CP du lịch Vinpearland Thành viên quản lý chủ chốt	Cùng chủ sở hữu	Lãi vay phải trả, phải trả khác	80,979,146,768
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City	3,960,860,259
		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Royal City	14,965,111,165
		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Royal City	15,114,826,363
Cộng			115,019,944,555

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Số dư cho vay (VNĐ) Ủy thác đầu tư (VNĐ)	
Ngắn hạn						
Công ty điện tử HN	Cổ đông chính của BDS Sài Đồng		21	01/01/2012	Không có tài sản bảo đảm	50,000,000,000
Cộng ngắn hạn					50,000,000,000	
Dài hạn						
Công ty điện tử HN	Cổ đông chính của BDS Sài Đồng		14	23/03/2015	Không có tài sản bảo đảm	100,000,000,000
Cộng dài hạn					100,000,000,000	

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu	Quý IV '2011	Quý IV '2010
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	248,559,147,297	225,021,710,730
- Doanh thu cho bán bất động sản đầu tư	938,499,925,311	3,041,993,190,737
- Doanh thu từ hoạt động đầu kinh doanh chứng khoán và doanh thu khác		8,686,807,767
	1,187,059,072,608	3,275,701,709,235

Các khoản giảm trừ	Quý IV '2011	Quý IV '2010
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản		

Doanh thu thuần	Quý IV '2011	Quý IV '2010
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	248,559,147,297	225,021,710,730
- Doanh thu cho bán bất động sản đầu tư	938,499,925,311	3,041,993,190,737
- Doanh thu từ hoạt động đầu kinh doanh chứng khoán		8,686,807,767
	1,187,059,072,608	3,275,701,709,235

2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV '2011	Quý IV '2010
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	83,692,365,501	76,059,897,433
Giá vốn bán bất động sản	794,488,080,064	674,225,410,453
Chi phí giá vốn khác		12,495,360,985
Cộng	878,180,445,565	762,780,668,871

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV '2011	Quý IV '2010
Lãi tiền gửi ngân hàng	4,125,481,041	32,401,688,461
Lãi từ các khoản cho vay	147,981,473,776	75,984,468,864
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	320,944,327	1,476,405,168
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	409,355,543	1,662,644,024
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	96,002,788,906	19,281,788,218
Thu nhập thanh lý cty con và liên kết	374,188,081,487	74,986,559,586
Thu nhập tài chính khác	3,833,359,399	519,083,303,119
Cộng	626,861,484,479	724,876,857,439

4. Chi phí tài chính

	Quý IV '2011	Quý IV '2010
Chi phí lãi vay	227,135,556,083	107,378,582,043
Dự phòng giảm giá chứng khoán	5,085,720,000	
Lỗ chênh lệch tỷ giá	13,415,232,647	18,583,159,052
Chi phí phát hành trái phiếu	7,855,655,140	9,019,449,096
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư		188,001,452,852
Chi phí tài chính khác	8,717,293,382	47,326,162,211
Cộng	262,209,457,252	370,308,805,254

5. Chi phí bán hàng & chi phí quản lý Doanh nghiệp

	Quý IV '2011	Quý IV '2010
Chi phí cho nhân viên	52,014,159,393	15,821,705,870
Chi phí công cụ dụng cụ	1,245,416,852	3,135,777,867
Chi phí khấu hao tài sản cố định, lợi thế thương mại	44,509,560,718	1,240,679,855
Chi phí khác	141,793,317,035	83,287,266,427
Cộng	239,562,453,999	103,485,430,020

6 . Thu nhập khác

	Quý IV '2011	Quý IV '2010
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	8,339,745,422	6,078,708,403
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	20,440,321,897	317,617,112
Thu nhập từ sáp nhập		84,327,237,669
Thu nhập khác	7,940,528,255	14,189,632,393
Cộng	36,720,595,574	104,913,195,576

7 . Chi phí khác

	Quý IV '2011	Quý IV '2010
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	15,956,456,576	533,153,933
Thanh lý tài sản cố định	23,555,074,698	299,575,605
Chi phí khác	11,500,450,910	2,219,907,950
Cộng	51,011,982,183	3,052,637,488

8 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý IV '2011	Quý IV '2010
Chi phí thuế TNDN hiện hành	150,823,231,506	635,215,699,708
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1,501,720,229)	(12,810,327,466)
Cộng	149,321,511,277	622,405,372,242

9 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	Quý IV '2011	Quý IV '2010
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	245,649,924,679	2,167,976,180,348
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	245,649,924,679	2,167,976,180,348
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	366,990,137	337,436,345
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	669	6,425

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. PHÂN TÍCH CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả của công ty đến thời điểm 31/12/2011 bao gồm các khoản chi tiết như sau:

	31/12/2011	01/01/2011
1 Nợ vay ngân hàng và các tổ chức	10,034,080,671,840	11,484,666,820,275
<i>Vay ngắn hạn</i>	4,625,302,442,156	294,320,590,034
<i>Vay dài hạn</i>	5,408,778,229,684	11,190,346,230,241
2 Các khoản nhận tiền ứng trước	13,802,323,463,068	3,288,309,602,255
<i>Nhận ứng trước của khách mua căn hộ/biệt thự</i>	13,454,700,745,059	3,111,688,493,154
<i>Nhận tiền đặt cọc của khách thuê TTTM/VP</i>	302,622,884,979	144,852,818,383
<i>Doanh thu nhận trước của khách thuê TTTM/VP</i>	29,453,827,284	28,407,969,180
<i>Các khoản nhận trước của người mua</i>	15,546,005,745	3,360,321,538
3 Các khoản phải trả	3,154,866,996,590	1,820,232,678,700
<i>Phải trả người bán</i>	481,282,864,673	112,761,461,723
<i>Phải trả thuế các loại</i>	273,082,500,332	1,006,650,631,435
<i>Phải trả lãi vay</i>	566,400,926,227	370,743,439,148
<i>Trích trước chi phí xây dựng của các dự án</i>	1,057,753,950,862	122,508,534,020
<i>Phải trả cổ tức</i>	71,246,439,635	
<i>Phải trả mua cổ phần (đã thanh toán ngày 03/01/12)</i>	499,748,500,000	90,000,000,000
<i>Phải trả quỹ bảo trì căn hộ (PFV)</i>	337,972,602	32,509,700,339
<i>Phải trả khác</i>	205,013,842,259	85,058,912,035
Tổng nợ phải trả	26,991,271,131,497	16,593,209,101,230

- Trong các khoản vay ngắn và dài hạn tại thời điểm 31/12/11 có: 8.908 tỷ là vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng; 1.075 tỷ là tiền ứng vốn thực hiện dự án từ các công ty trong tập đoàn và 51 tỷ là vay khác

- Phần phải trả cổ tức 71,2 tỷ là tiền thuế Thu nhập cá nhân của cổ đông giữ lại khi chia cổ tức năm 2010.

2

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	47.1%	49.0%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	52.9%	51.0%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	76.6%	63.5%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	28.5%	43.9%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	25.0%	38.1%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	23.4%	36.5%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	5.0%	10.4%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.50	0.67
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0.87	0.80
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	3.0%	9.3%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	46.4%	62.8%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	16.5%	25.5%

(*) Nợ vay là toàn bộ nợ vay ngắn hạn và dài hạn của các ngân hàng và tổ chức, nợ thuần = nợ vay - tiền và tương đương tiền.

3. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2011 cho đến thời điểm lập vào cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

4. THÔNG TIN SO SÁNH (những thay đổi về thông tin so với niên độ kế toán trước)

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

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 20 tháng 2 năm 2012

Tổng Giám đốc



Mai Hương Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

PI CHỈ TIÊU	Quý IV '2011	Quý IV '2010	Chênh lệch	%	Năm 2011
01 Tổng doanh thu	1,187,059,072,608	3,275,701,709,235	(2,088,642,636,627)	-63.76%	2,313,739,781,730
02 Các khoản giảm trừ			-		-
10 Doanh thu thuần	1,187,059,072,608	3,275,701,709,235	(2,088,642,636,627)	-63.76%	2,313,739,781,730
11 Giá vốn hàng bán	878,180,445,565	762,780,668,871	115,399,776,694	15.13%	1,306,276,448,963
20 Lợi nhuận gộp	308,878,627,043	2,512,921,040,364	(2,204,042,413,321)	-87.71%	1,007,463,332,767
21 Doanh thu tài chính	626,861,484,479	724,876,857,439	(98,015,372,960)	-13.52%	1,687,348,989,778
22 Chi phí tài chính	262,209,457,252	370,308,805,254	(108,099,348,002)	-29.19%	904,536,648,127
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay	227,135,556,083	107,423,504,987	119,712,051,096		802,691,618,334
24 Chi phí bán hàng	25,052,716,867	13,323,859,626	11,728,857,241	88.03%	100,157,807,671
25 Chi phí QLDN	214,509,737,132	90,161,570,394	124,348,166,737	137.92%	380,119,623,469
30 Lợi nhuận thuần	433,968,200,271	2,764,003,662,528	(2,330,035,462,257)	-84.30%	1,309,998,243,277
31 Thu nhập khác	36,720,595,574	104,913,195,576	(68,192,600,002)	-65.00%	130,414,885,097
32 Chi phí khác	51,011,982,183	3,052,637,488	47,959,344,695	1571.08%	166,550,431,715
40 Lợi nhuận khác	(14,291,386,609)	101,860,558,088	(116,151,944,698)	-114.03%	(36,135,546,618)
45 Lợi nhuận trong các cty	(9,834,372,953)	102,455,187,304	(112,289,560,257)	-109.60%	196,711,339,694
50 Lợi nhuận trước thuế	409,842,440,709	2,968,319,407,920	(2,558,476,967,212)	-86.19%	1,470,574,036,353
Chi phí thuế TNDN	149,321,511,277	622,405,372,242	(473,083,860,965)	-76.01%	397,477,276,025
51 CP thuế TNDN hiện hành	150,823,231,506	635,215,699,708	(484,392,468,202)	-76.26%	385,197,071,840
52 CP thuế TNDN hoãn lại	(1,501,720,229)	(12,810,327,466)	11,308,607,237	-88.28%	12,280,204,185
60 Lợi nhuận sau thuế	260,520,929,432	2,345,914,035,679	(2,085,393,106,247)	-88.89%	1,073,096,760,328
61 LN sau thuế của CĐ th.số	14,871,004,752	177,937,855,331	(163,066,850,579)	-91.64%	252,435,251,254
62 LN sau thuế của CĐ cty	245,649,924,679	2,167,976,180,348	(1,922,326,255,668)	-88.67%	820,661,509,074
70 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	669	6,425	-		2,236

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

- Trong quý 4/2011 doanh thu giảm chủ yếu do giảm doanh thu chuyển nhượng bất động sản, kỳ này chỉ phát sinh doanh thu từ chuyển nhượng các căn hộ tái định cư và khu văn phòng tại Vincom Village, kỳ trước phát sinh doanh thu từ chuyển nhượng các căn hộ tại Vincom Center Hồ Chí Minh.
Trong năm 2011, Công ty thực hiện nhiều hợp đồng bán bất động sản (Căn hộ, biệt thự), tuy nhiên do bất động sản chưa hoàn thành và chưa được bàn giao cho khách hàng nên chưa được ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng chủ yếu từ lãi chuyển nhượng cổ phần tại Công ty liên kết và thu nhập từ hoạt động cho vay, gửi tiền có kỳ hạn tại ngân hàng và các tổ chức tài chính.
- Chi phí tài chính tăng do chủ yếu do tòa nhà Vincom Center Hồ chí Minh (dự án Eden khu B) đã đưa vào khai thác và sử dụng nên không vốn hoá chi phí lãi vay cho phân dự án đã hoàn thành này nữa.
- Chi phí bán hàng tăng chủ yếu là do công ty tăng chi phí tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng tại Vincom center, chi phí quảng cáo cho dự án Royal city và Times city. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do các chi phí quản lý liên quan đến việc thực hiện đầu tư các dự án mới, chi phí cho đội ngũ quản lý tại các Trung tâm thương mại Vincom center và phân bổ lợi thế thương mại từ việc mua thêm cổ phần công ty Sài Đồng, Nam Hà Nội và Hoàng Gia
- Thu nhập khác giảm chủ yếu do kỳ trước có phát sinh thu nhập từ sáp nhập công ty liên kết. Chi phí khác tăng chủ yếu là do thanh lý tài sản cố định.

