

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Quý 1 của Năm 2011  
Của  
**Công ty Cổ phần Vincom**

S.Đ.K.V

## 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 - 33
Báo cáo tài chính tóm tắt (theo mẫu CBTT-03 Thông tư số 38/2007/TT-BTC)	

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

### **Thông tin liên lạc**

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

### **Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**

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

#### ***Hội đồng Quản trị***

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

#### ***Ban 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 1 năm 2011

### **Xác nhận của Ban Giám đốc**

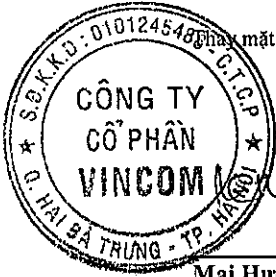
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc phải:

- 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 phán ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

Chúng tôi, các thành viên của Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/03/2011, kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn kết thúc ngày 31/03/2011 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội - Tổng Giám đốc

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/03/2011	01/01/2011
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>13,535,476,551,550</b>	<b>13,326,421,549,478</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>648,573,008,579</b>	<b>1,515,008,976,492</b>
Tiền	111		565,573,008,579	821,683,976,492
Các khoản tương đương tiền	112		83,000,000,000	693,325,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>4,365,507,559,880</b>	<b>3,818,932,304,721</b>
Đầu tư ngắn hạn	121		4,376,875,639,880	3,829,174,790,221
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(11,368,080,000)	(10,242,485,500)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5,682,573,448,622</b>	<b>5,663,564,994,753</b>
Phải thu khách hàng	131		2,726,158,241,858	2,605,627,558,066
Trả trước cho người bán	132	V.3	1,940,367,722,467	1,638,208,034,996
Phải thu từ các bên liên quan	133	V.23	616,660,180,439	1,057,520,388,255
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	V.4	399,415,701,858	375,163,105,605
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(28,398,000)	(12,954,092,169)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>2,773,974,523,024</b>	<b>2,264,169,759,164</b>
Hàng tồn kho	141		2,773,974,523,024	2,264,169,759,164
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>64,848,011,446</b>	<b>64,745,514,349</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		30,160,255,184	19,623,595,664
Thuế GTGT được khấu trừ	152		28,373,734,157	42,648,048,678
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	6,314,022,105	2,473,870,007
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>14,083,048,305,561</b>	<b>12,820,427,697,942</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6,057,006,222,918</b>	<b>4,714,385,852,467</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	77,983,518,262	163,686,218,038
- Nguyên giá	222		96,743,341,461	192,230,352,378
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18,759,823,199)	(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.8	172,762,609,716	179,542,613,642
- Nguyên giá	228		191,001,471,094	196,744,083,572
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(18,238,861,378)	(17,201,469,930)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	5,806,260,094,940	4,371,157,020,787
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>3,652,048,090,667</b>	<b>3,646,743,623,933</b>
- Nguyên giá	241		3,794,572,475,449	3,763,420,137,800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(142,524,384,782)	(116,676,513,867)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3,728,428,756,006</b>	<b>3,855,099,377,862</b>

Đầu tư vào công ty con	251	V.11	0	0
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	3,171,942,900,145	3,295,920,940,246
Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	557,848,383,072	560,540,964,827
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		(1,362,527,211)	(1,362,527,211)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>409,660,221,777</b>	<b>361,322,428,998</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	394,471,954,705	345,089,220,600
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15,170,642,072	14,586,915,040
Tài sản dài hạn khác	268	V.15	17,625,000	1,646,293,357
Lợi thế thương mại	269	V.14	235,905,014,193	242,876,414,681
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>27,618,524,857,111</b>	<b>26,146,849,247,419</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/03/2011	01/01/2011
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>17,131,836,434,094</b>	<b>16,593,209,101,230</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6,080,237,853,654</b>	<b>5,250,152,133,873</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	520,235,163,107	294,320,590,034
Phải trả người bán	312		88,595,819,417	112,761,461,723
Người mua trả tiền trước	313		2,025,872,019,617	928,881,875,811
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	366,806,032,201	1,006,650,631,435
Phải trả người lao động	315		8,760,453,692	12,547,094,121
Chi phí phải trả	316	V.18	726,614,559,946	534,532,161,924
Phải trả các bên liên quan	317	V.23	80,133,109,320	13,036,801,679
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	2,263,220,696,354	2,347,421,517,146
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>11,051,598,580,440</b>	<b>11,343,056,967,357</b>
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.20	249,343,193,211	132,880,063,891
Vay và nợ dài hạn	334	V.21	10,782,303,956,738	11,190,346,230,241
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		17,618,148,945	17,618,148,945
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		2,333,281,546	2,212,524,280
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>7,472,723,176,570</b>	<b>6,842,651,283,995</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>7,472,723,176,570</b>	<b>6,842,651,283,995</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3,815,746,480,000	3,726,252,370,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1,969,730,332,223	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		1,000,000,000	2,762,837,618
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2,406,445,780,336	2,309,813,212,524
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>490</b>		<b>3,013,965,246,447</b>	<b>2,710,988,862,194</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>27,618,524,857,111</b>	<b>26,146,849,247,419</b>

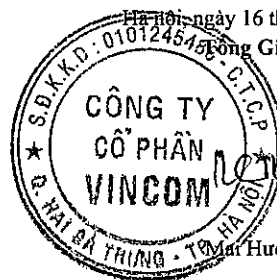
**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2011

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Ghi chú</b>	<b>31/03/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
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

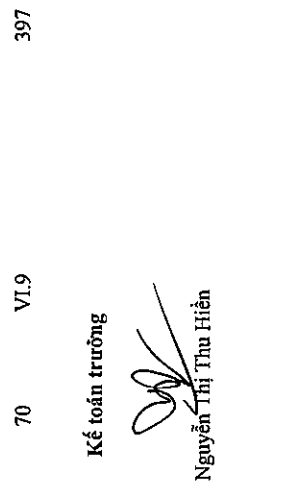




**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**  
Năm 2011

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm 2011		Năm 2010		Quý I '2011	Quý I '2010
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	473,957,252,210	104,359,229,566	473,957,252,210	104,359,229,566	104,359,229,566	104,359,229,566
Các khoản giảm trừ	02	VI.1						
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	473,957,252,210	104,359,229,566	473,957,252,210	104,359,229,566	104,359,229,566	104,359,229,566
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	153,616,097,688	26,895,195,494	153,616,097,688	26,895,195,494	26,895,195,494	26,895,195,494
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	VI.2	320,341,154,522	77,464,034,072	320,341,154,522	77,464,034,072	77,464,034,072	77,464,034,072
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	202,634,929,562	177,985,105,692	202,634,929,562	177,985,105,692	177,985,105,692	177,985,105,692
Chi phí tài chính	22	VI.4	295,649,352,277	151,345,836,519	295,649,352,277	151,345,836,519	151,345,836,519	151,345,836,519
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23							
Chi phí bán hàng	24	VI.5	18,103,966,833	7,079,706,259	18,103,966,833	7,079,706,259	7,079,706,259	7,079,706,259
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	46,480,737,442	38,387,872,536	46,480,737,442	38,387,872,536	38,387,872,536	38,387,872,536
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		162,742,027,532	58,635,724,450	162,742,027,532	58,635,724,450	58,635,724,450	58,635,724,450
Thu nhập khác	31	VI.6	38,664,611,110	64,337,855,181	38,664,611,110	64,337,855,181	64,337,855,181	64,337,855,181
Chi phí khác	32	VI.7	61,942,998,987	58,666,772,072	61,942,998,987	58,666,772,072	58,666,772,072	58,666,772,072
Lợi nhuận khác	40		(23,278,387,877)	5,671,083,109	(23,278,387,877)	5,671,083,109	5,671,083,109	5,671,083,109
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45		36,899,121,738	(7,998,370,493)	36,899,121,738	(7,998,370,493)	(7,998,370,493)	(7,998,370,493)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		176,362,761,393	56,308,437,066	176,362,761,393	56,308,437,066	56,308,437,066	56,308,437,066
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	46,746,501,016	18,094,483,189	46,746,501,016	18,094,483,189	18,094,483,189	18,094,483,189
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	(583,727,031)	(583,727,031)	(583,727,031)	(583,727,031)	(583,727,031)	(583,727,031)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		130,199,987,408	38,213,953,877	130,199,987,408	38,213,953,877	38,213,953,877	38,213,953,877
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		33,567,003,049	4,887,317,811	33,567,003,049	4,887,317,811	4,887,317,811	4,887,317,811
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		96,632,984,360	33,326,636,066	96,632,984,360	33,326,636,066	33,326,636,066	33,326,636,066
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	397	397	397	397	397	397

Hà Nội, ngày 16 tháng 5 năm 2011  
 Giám đốc  
 Nguyễn Thị Thu Hiền  
 Tổng Giám đốc  
 Nguyễn Thị Thu Hiền  
 Giám đốc  
 Nguyễn Thị Thu Hiền



Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Năm 2011

Chỉ tiêu	Ghi chú	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2011	Năm 2010
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(17,305,596,581)</b>	<b>(253,080,429,929)</b>
1. Lợi nhuận trước thuế		176,362,761,393	56,308,437,066
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định		32,109,703,886	10,178,596,679
Các khoản dự phòng		1,153,992,500	957,312,000
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		23,402,803,575	(6,109,564,509)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		49,879,500,000	11,706,526,412
(Lãi)/lỗ từ thanh lý khoản đầu tư		33,252,445,098	
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết		(36,899,121,738)	7,998,370,493
Chi phí lãi vay		207,400,552,682	174,595,711,109
Thu nhập lãi vay và cổ tức		(170,138,930,847)	(181,505,374,357)
Khấu hao lợi thế thương mại		6,713,363,634	5,531,332,390
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		323,237,070,183	79,661,347,283
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		35,072,026,031	168,512,732,454
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(509,804,763,860)	8,165,646,291
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		696,926,793,423	(376,407,139,797)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(59,661,356,771)	(396,191,051)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(438,641,898,934)	(17,607,789,424)
Tiền lãi vay đã trả		(78,745,708,333)	(124,849,341,790)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		14,312,241,679	9,840,306,105
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(1,068,427,371,331)</b>	<b>(1,252,368,329,806)</b>
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1,326,572,917,599)	(1,292,461,151,157)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		254,812,000,000	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			64,603,628,491
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(182,000,000,000)	(757,160,505,850)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		236,009,943,518	840,254,097,223
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(289,409,772,870)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		19,323,602,750	181,805,374,357
Tiền chi gửi ngắn hạn		(70,000,000,000)	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		<b>219,297,000,000</b>	<b>326,060,450,784</b>
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		497,997,000,000	286,587,088,139
Tiền chi trả nợ gốc vay		(278,700,000,000)	(142,288,185,273)
Góp vốn của các cổ đông thiểu số			181,761,547,918
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(866,435,967,913)</b>	<b>(1,179,388,308,951)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>1,515,008,976,492</b>	<b>1,426,939,327,932</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>648,573,008,579</b>	<b>247,551,018,981</b>

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Thu Hiền



Hà Nội, ngày 16 tháng 5 năm 2011

Tổng Giám đốc

CÔNG TY

CỔ PHẦN

VINCOM

Hà Nội

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I của Năm 2011

### I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1 . Thông tin doanh nghiệp

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

#### Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 1  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 2  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 3  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 4  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 5  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 6  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 7  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 8  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 9  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 10  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 11  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 12  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 13  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 14  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 15  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 16  
0103001016 - Đăng ký thay đổi lần thứ 17  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 18  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 19  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 20  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 21  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 22  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 23  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 24  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 25  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 26  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 27  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 28  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 29  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 30  
0101245486 - Đăng ký thay đổi lần thứ 31

#### Ngày đăng ký thay đổi

Ngày 04 tháng 03 năm 2003  
Ngày 20 tháng 01 năm 2004  
Ngày 29 tháng 10 năm 2004  
Ngày 10 tháng 12 năm 2004  
Ngày 07 tháng 02 năm 2005  
Ngày 15 tháng 08 năm 2005  
Ngày 24 tháng 02 năm 2006  
Ngày 20 tháng 03 năm 2006  
Ngày 03 tháng 04 năm 2006  
Ngày 25 tháng 12 năm 2006  
Ngày 15 tháng 02 năm 2007  
Ngày 23 tháng 04 năm 2007  
Ngày 22 tháng 06 năm 2007  
Ngày 14 tháng 08 năm 2007  
Ngày 09 tháng 04 năm 2008  
Ngày 22 tháng 04 năm 2009  
Ngày 02 tháng 10 năm 2009  
Ngày 12 tháng 05 năm 2010  
Ngày 19 tháng 07 năm 2010  
Ngày 02 tháng 08 năm 2010  
Ngày 10 tháng 08 năm 2010  
Ngày 25 tháng 08 năm 2010  
Ngày 09 tháng 12 năm 2010  
Ngày 28 tháng 12 năm 2010  
Ngày 31 tháng 12 năm 2010  
Ngày 14 tháng 01 năm 2011  
Ngày 19 tháng 01 năm 2011  
Ngày 25 tháng 01 năm 2011  
Ngày 02 tháng 03 năm 2011  
Ngày 29 tháng 03 năm 2011  
Ngày 07 tháng 04 năm 2011

#### Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Công ty TNHH Bất động sản Viettronics ("The Viettronics Ltd")**

Công ty TNHH Bất động sản Viettronics là một công ty TNHH được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009. Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, dịch vụ lưu trú, dịch vụ ăn uống,... Địa chỉ đăng ký của Công ty BĐS Vietronic đặt tại số 191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Công ty CP Vincom nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.

**Công ty Cổ phần phát triển đô thị Nam Hà Nội (The "South Hanoi JSC")**

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

**Công ty Cổ phần bất động sản Xavinco (The "Xavinco JSC")**

Công ty Cổ phần bất động sản Xavinco là một công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy phép số 0104644263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 05 năm 2010, vốn đăng ký là 60.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản và các loại dịch vụ có liên quan. Trụ sở đăng ký tại 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. Công ty Cổ phần Vincom nắm giữ 57% quyền biểu quyết trong công ty con này.

**Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Hồ Tây (Ho Tay RDI JSC)**

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

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

...

**II . KỲ 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 . Tiền và tương đương tiền

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

#### 2 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu 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 cân 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.

#### 3 . Hàng tồn kho

*Bắt động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

#### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

#### **4 . 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.

## 5 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

- Quyền sử dụng đất	46 - 48	năm
- 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.

## 6 . 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.

#### 7 . Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

#### 8 . 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.

#### 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.

#### 10 . 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.

**11 . 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.

**12 . 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.

**13 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

**14 . 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.

**15 . 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.

**16 . 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.

**17 . 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.

## 18 . 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.

#### **19 . 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**

	31/03/2011	01/01/2011
Tiền	565,573,008,579	821,683,976,492
Các khoản tương đương tiền	83,000,000,000	693,325,000,000
<b>Cộng</b>	<b>648,573,008,579</b>	<b>1,515,008,976,492</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/03/2011	01/01/2011
Các khoản cho vay các cổ đông và các công ty nhận vốn đầu tư	289,610,000,000	502,410,000,000
Các khoản cho vay khác	1,432,800,000,000	1,404,009,943,518
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	1,800,000,000,000	1,600,000,000,000
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	854,465,639,880	322,754,846,703
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(11,368,080,000)	(10,242,485,500)
<b>Cộng</b>	<b>4,365,507,559,880</b>	<b>3,818,932,304,721</b>

**3. Trả trước cho người bán**

	31/03/2011	01/01/2011
Trả trước cho người bán	1,940,367,722,467	1,638,208,034,996
<b>Cộng</b>	<b>1,940,367,722,467</b>	<b>1,638,208,034,996</b>

**4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	31/03/2011	01/01/2011
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn & từ cho vay khác	251,481,146,172	278,312,742,765
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con, liên kết và các khoản đầu tư khác		83,000,000,000
Phải thu khác	78,729,180,654	13,850,362,840
<b>Cộng</b>	<b>330,210,326,826</b>	<b>375,163,105,605</b>

**5. Hàng tồn kho**

	31/03/2011	01/01/2011
Nguyên liệu, vật liệu khác	4,159,164,317	72,954,047
Công cụ dụng cụ	594,595,241	695,596,625
Bất động sản	190,620,953,101	209,754,922,968
Bất động sản đang xây dựng	2,578,599,810,365	2,053,646,285,524
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
<b>Cộng</b>	<b>2,773,974,523,024</b>	<b>2,264,169,759,164</b>

**6. Tài sản ngắn hạn khác**

	31/03/2011	01/01/2011
Tạm ứng cho nhân viên	6,292,022,105	1,314,823,257
Phải thu khác	22,000,000	1,159,046,750
<b>Cộng</b>	<b>6,314,022,105</b>	<b>2,473,870,007</b>

**7. 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu kỳ	85,676,322,606	55,069,330,881	16,256,854,650	35,227,844,241	192,230,352,378
Tăng	476,813,724	14,010,442,777	1,860,520,636	2,406,167,871	18,753,945,008
Giảm	(77,322,569,085)	(29,571,967,565)		(7,346,419,274)	(114,240,955,924)
Số cuối kỳ	8,830,567,245	39,507,806,093	18,117,375,286	30,287,592,838	96,743,341,461
<b>Giá trị hao mòn</b>					
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	627,623,958	1,813,891,517	251,350,364	1,038,406,284	3,731,272,123
Điều chỉnh giảm KH	(419,324,698)	(8,676,164,716)		(4,420,093,850)	(13,515,583,264)
Số cuối kỳ	1,087,087,141	2,105,697,717	6,696,894,930	8,870,143,411	18,759,823,199
<b>Giá trị còn lại</b>					
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	7,743,480,104	37,402,108,376	11,420,480,356	21,417,449,427	77,983,518,262

8 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất & khác	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hành hóa	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu kỳ	184,938,875,055	11,805,208,517		196,744,083,572
Tăng trong kỳ		177,972,500		177,972,500
Giảm		(5,920,584,978)		(5,920,584,978)
Số cuối kỳ	184,938,875,055	6,062,596,039		191,001,471,094
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu kỳ	13,233,370,276	3,968,099,654		17,201,469,930
Khấu hao trong kỳ	2,304,475,263	385,191,680		2,689,666,943
Điều chỉnh giảm KH		(1,652,275,495)		(1,652,275,495)
Số cuối kỳ	15,537,845,539	2,701,015,839		18,238,861,378
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu kỳ	171,705,504,779	7,837,108,863		179,542,613,642
Số cuối kỳ	169,401,029,516	3,361,580,200		172,762,609,716

9 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2011	01/01/2011
Dự án xây dựng các tòa nhà tại Tp Hồ Chí Minh	1,629,486,768,328	1,449,372,526,342
Chi phí cho dự án Xavinco	110,259,480,330	103,104,833,409
Chi phí cho dự án Royal city	1,077,977,888,625	878,757,821,734
Chi phí cho dự án Times city	604,641,877,209	447,282,464,580
Chi phí cho dự án Sài Đồng	2,299,029,138,345	1,407,650,122,496
Vincom Hải Phòng Plaza	10,035,175,507	10,159,485,630
Dự án Viettronics	30,250,000,000	30,250,000,000
Chi phí chuẩn bị dự án Yên Phú Hà Tây	1,420,144,690	1,420,144,690
Dự án Hồ Tây	42,043,914,545	42,043,914,545
Một số chi phí khác	1,115,707,362	1,115,707,362
<b>Cộng</b>	<b>5,806,260,094,940</b>	<b>4,371,157,020,787</b>

10 . 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu kỳ	1,215,844,638,656	2,220,065,284,737	327,510,214,408	3,763,420,137,800
Đầu tư trong kỳ	3,783,718,283	18,001,029,114	9,367,590,252	31,152,337,649
Điều chỉnh giảm trong kỳ				-
Số cuối kỳ	1,219,628,356,939	2,238,066,313,851	336,877,804,659	3,794,572,475,449
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu kỳ	13,278,334,483	41,120,736,365	62,277,443,018	116,676,513,867
Khấu hao trong kỳ	5,877,177,863	11,866,943,453	7,944,643,504	25,688,764,820
Điều chỉnh trong kỳ	42,050,159	892,367,923	(775,311,987)	159,106,095
Số cuối kỳ	19,197,562,505	53,880,047,741	69,446,774,535	142,524,384,782
<b>Giá trị còn lại</b>				
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	1,200,430,794,434	2,184,186,266,109	267,431,030,124	3,652,048,090,667

11 . Đầu tư vào công ty con

	31/03/2011	01/01/2011
<b>Cộng</b>		

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

	31/03/2011	01/01/2011
Công ty CP du lịch VN tại TPHCM	40,791,942,711	39,986,952,728
Công ty TNHH bê tông ngoại thương	12,569,737,839	12,174,457,006
Công ty CP đầu tư du lịch Vinpearl Hội an		138,493,440,538
Công ty CP TP Xanh	492,299,599,891	485,708,545,468
Công ty CP Sinh Thái	2,608,670,509,578	2,602,053,973,281
Công ty BDS Thăng Long	17,611,110,125	17,503,571,225
<b>Cộng</b>	<b>3,171,942,900,145</b>	<b>3,295,920,940,246</b>

**13 . Đầu tư dài hạn khác**

	31/03/2011	01/01/2011
Tạm ứng cho dự án Hoàng Cầu	5,320,856,363	5,320,856,363
Công ty CP truyền thông thanh niên	12,400,000,000	12,400,000,000
Tạm ứng đầu tư cho dự án Nguyễn Văn Huyền	54,000,000,000	54,000,000,000
Công ty cổ phần điện tử Đồng Đa	26,460,980,000	26,460,980,000
Đầu tư vào Công điện tử HN	150,000,000,000	150,000,000,000
Cho vay Công ty Mai Sơn	78,630,596,813	81,323,178,567
Cho vay Công ty Global Link	51,687,634,911	51,687,634,911
Cho vay Công ty TNHH 1 TV Thái Kiều vay	175,713,314,985	175,713,314,985
Đầu tư mua Cty CP BĐS Tây Tăng Long	635,000,000	635,000,000
Đầu tư mua Cty CP Đầu tư 8/3 (Nam HN)	3,000,000,000	3,000,000,000
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(1,362,527,211)	(1,362,527,211)
<b>Cộng</b>	<b>556,485,855,861</b>	<b>559,178,437,616</b>

**14 . Chi phí trả trước dài hạn**

	31/03/2011	01/01/2011
Phí phát hành trái phiếu Công ty	117,921,145,196	129,629,614,106
Chi phí thuê đất trả trước	111,572,091,712	112,182,784,078
Chi phí nhà mẫu	11,796,392,372	9,197,529,673
Chi phí hoa hồng	80,425,670,151	51,888,789,681
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp		18,549,500,165
Chi phí trả trước dài hạn khác	72,756,655,275	23,641,002,898
<b>Cộng Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>394,471,954,705</b>	<b>345,089,220,600</b>
Lợi thế thương mại từ việc mua cổ phần Cty CP ĐT & T PFV	77,144,696,412	87,430,655,934
Phân bổ lợi thế thương mại trong năm	(2,571,489,880)	(10,285,959,522)
Lợi thế thương mại từ việc mua cổ phần Cty CP chứng khoán Vincom		294,162,014
Phân bổ lợi thế thương mại trong năm	-	(30,964,422)
Lợi thế thương mại từ việc mua cổ phần Cty Nam Hà Nội	165,468,520,678	166,599,625,220
Phân bổ lợi thế thương mại trong năm	(4,136,713,017)	(1,131,104,543)
<b>Cộng lợi thế thương mại</b>	<b>235,905,014,193</b>	<b>242,876,414,681</b>

<b>15 . Tài sản dài hạn khác</b>		
Tài sản dài hạn khác	31/03/2011	01/01/2011
	17,625,000	1,646,293,357
<b>Cộng</b>	<b>17,625,000</b>	<b>1,646,293,357</b>
<b>16 . Vay và nợ ngắn hạn</b>		
Vay ngân hàng Đại Á	31/03/2011	01/01/2011
Vay từ BIDV (Số tiền phân loại từ vay dài hạn)	94,200,000,000	94,200,000,000
Vay ngắn hạn khác	369,671,663,107	171,754,090,034
<b>Cộng</b>	<b>56,363,500,000</b>	<b>28,366,500,000</b>
	<b>520,235,163,107</b>	<b>294,320,590,034</b>
<b>17 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>		
Thuế GTGT	31/03/2011	01/01/2011
Thuế Thu nhập cá nhân	37,616,130,697	309,987,174,931
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	809,595,855	975,459,959
Các loại thuế khác	328,307,374,802	695,553,737,318
<b>Cộng</b>	<b>72,930,847</b>	<b>134,259,226</b>
	<b>366,806,032,201</b>	<b>1,006,650,631,435</b>
<b>18 . Chi phí phải trả</b>		
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	31/03/2011	01/01/2011
Chi phí xây dựng trích trước	556,665,550,901	370,150,759,148
Trích trước các khoản chi phí khác	131,912,947,212	135,053,651,234
<b>Cộng</b>	<b>38,036,061,833</b>	<b>29,327,751,542</b>
	<b>726,614,559,946</b>	<b>534,532,161,924</b>
<b>19 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>		
Bảo hiểm xã hội, y tế phải nộp	31/03/2011	01/01/2011
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	2,626,024,360	654,499,688
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	15,085,540,016	26,857,741,555
Nhận tiền ứng trước của người mua	18,207,462,113	13,523,430,617
Phải trả từ mua cổ phần ( Phong Phú)	2,175,731,579,856	2,173,722,817,202
Quỹ bảo trì giữ thay khách thuê căn hộ	90,000,000,000	90,000,000,000
Tiền lãi vay phải trả	32,770,861,307	32,509,700,339
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1,355,433,333	10,153,327,745
<b>Cộng</b>	<b>17,443,795,369</b>	<b>10,153,327,745</b>
	<b>2,263,220,696,354</b>	<b>2,347,421,517,146</b>
<b>20 . Các khoản phải trả dài hạn khác</b>		
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	31/03/2011	01/01/2011
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	17,230,446,564	28,407,969,180
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	(15,085,540,016)	(26,857,741,555)
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	223,244,134,240	144,852,818,383
Phải trả dài hạn khác	(18,207,462,113)	(13,523,430,617)
<b>Cộng</b>	<b>42,161,614,536</b>	<b>448,500</b>
	<b>249,343,193,211</b>	<b>132,880,063,891</b>
<b>21 . Các khoản vay và nợ dài hạn</b>		
Trái phiếu dài hạn	31/03/2011	01/01/2011
Vay trung hạn	6,285,582,100,000	6,772,667,600,000
<b>Cộng</b>	<b>4,496,721,856,738</b>	<b>4,417,678,630,241</b>
	<b>10,782,303,956,738</b>	<b>11,190,346,230,241</b>



1. Trái phiếu dài hạn là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các nhà đầu tư. Bao gồm:
- Các trái phiếu huy động nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh và các dự án khác bao gồm:
    - + Trái phiếu 1 có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012 và có mức lãi suất 10,3%/năm.
    - + Trái phiếu 2 có mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 02 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm thứ nhất là 16%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
    - + Trái phiếu 3 có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 18 tháng 12 năm 2012, có mức lãi suất năm thứ nhất là 14.5%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
    - + Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có mệnh giá 30.700.000 Đô la Mỹ (tương đương 635.582.100.000 đồng Việt Nam), phát hành ngày 16 tháng 12 năm 2009, đáo hạn ngày 16 tháng 12 năm 2014, có lãi suất 6%/năm
    - + Trái phiếu 5 có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 11/05/2015, có lãi suất năm thứ nhất là 16%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
  - Trái phiếu huy động nguồn vốn cho việc thực hiện dự án của công ty PFV là trái phiếu có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn sau 3 năm kể từ ngày phát hành, có mức lãi suất năm thứ nhất là 12.5%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi. Trái phiếu này được phát hành nhiều đợt và đã phát hành thành công đợt 1+2+3 với giá trị là 650.000.000.000 đồng.

2. Các khoản vay trung hạn:

- Khoản vay dài hạn ngân hàng BIDV 1.090.021.856.738 đồng, thời hạn vay 6 năm, lãi suất thả nổi, khoản vay này phục vụ cho việc thực hiện dự án tại TP HCM.
- Khoản huy động nguồn vốn cho việc thực hiện dự án của công ty BĐS thành phố Hoàng Gia là khoản vay của công ty CP Vinpearland có giá trị là 1.530.700.000.000 đồng Việt Nam, vay ngày 14 tháng 10 năm 2009, thời hạn vay 3 năm, có mức lãi suất năm thứ nhất là 13.2%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.
- Khoản vay của Công ty Đầu tư và phát triển Sinh Thái phục vụ cho việc thực hiện dự án Sài Đồng có giá trị 1.876.000.000.000 đồng, vay ngày 23 tháng 11 năm 2010 thời hạn vay 3 năm với mức lãi suất năm đầu tiên là 16.78%, năm tiếp theo đến 23 tháng 11 năm 2013 lãi suất áp dụng căn cứ theo lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng niêm yết tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng 5.78%

22 . **Vốn chủ sở hữu**

**Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cp ngân 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	89,494,110,000	447,470,890,000			536,965,000,000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ					-
Giảm quỹ do bán cty con				(3,526,091,784)	(3,526,091,784)
Lãi trong năm				96,632,984,360	96,632,984,360
Chênh lệch tỷ giá					
Chia cổ tức					-
Số dư cuối kỳ	3,815,746,480,000	1,969,730,332,223	(720,199,415,988)	2,407,445,780,336	7,472,723,176,570

Biến động trong kỳ bao gồm:

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

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)
Phạm Thị Tuyết Mai	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT Vincom	Đặt cọc tiền mua căn hộ Royal	(50,000,000)
Phạm Thiếu Hoa	Thành viên HĐQT của	Đặt cọc mua căn hộ Royal	(50,000,000)

	Công ty Royal	Chuyển nhượng quyền mua căn hộ	50,000,000
Võ Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT của PFV	Đặt cọc mua căn hộ Royal	(1,298,589,000)
Phạm Thị Bích Thảo	Thành viên HĐQT của HP Land	Đặt cọc mua căn hộ Royal	(50,000,000)
Nguyễn Quốc Thành	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT Vincom	Phí hoa hồng Nhận tiền phí hoa hồng	190,149,248 (190,149,248)
Nguyễn Thanh Quang	Giám đốc BDS Hồ Tây	Thuế VAT căn hộ phải thu	154,120,377
Trần Hoài An	Tổng giám đốc Sài Đồng	Đặt cọc mua căn hộ Royal Chuyển nhượng quyền mua căn hộ	(50,000,000) 50,000,000
Trần Lê Phương	Giám đốc Royal	Chuyển nhượng mua căn hộ cho khách hàng khác	1,858,303,590
Công ty CP đầu tư và phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết	Góp vốn Nam Hà Nội Đi vay Lãi vay phát sinh Lãi vay được hưởng Thanh toán tiền lãi vay	(355,600,000,000) (470,000,000,000) (77,504,955,556) 3,360,375,000 20,000,000,000
Công ty CP du lịch Việt Nam tại TP HCM	Công ty liên kết	Chi phí chi hộ Chi phí bán dự án Nguyễn Công Trứ Thu từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	1,346,900,000 (3,995,424,394) (381,140,360,991)
Công ty CP đầu tư du lịch Vinpearl Hội an	Công ty liên kết	Lãi vay được hưởng	7,673,749,999
Công ty CP du lịch Vinpearlland	Cùng chủ sở hữu	Cho thuê văn phòng và thanh lý tài sản Tiền thuê văn phòng đã trả Thuê xe Trả tiền thuê xe Lãi vay phát sinh Thanh toán tiền lãi vay Thanh toán tiền vay Thu tiền cung cấp thiết bị Cung cấp thiết bị	680,843,097 (330,868,395) (44,000,000) 44,000,000 (77,300,000,000) 77,305,958,300 278,700,000,000 (1,365,000) 1,365,000
Cty CP Phát triển TP. Xanh	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng Tiền thuê văn phòng đã trả	23,648,625 (23,648,625)
Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Nhận tiền chi phí chi hộ Chi phí chi hộ	(13,964,394) 21,912,422
Công ty điện tử Hà Nội	Cổ đông của Sài Đồng	Lãi vay được hưởng	8,750,000,067
Công ty CP ĐT KD Bất Động Sản Thăng	Công ty liên kết	Chi phí chi hộ	459,699,889
Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	Thanh toán tiền mua bê tông Mua bê tông	4,682,480,000 (8,640,040,000)
Hoàng Bạch Dương	Phó tổng GD Vincom	Đặt cọc mua căn hộ Royal Chuyển nhượng quyền mua căn hộ	(50,000,000) 50,000,000
Mai Thu Thủy	Thành viên gia đình tổng giám đốc Vincom	Phí hoa hồng Nhận tiền phí hoa hồng	105,000,539 (105,000,539)

Phạm Văn Khương	Phó tổng GD Vincom	Đặt cọc mua căn hộ Royal	(100,000,000)
Mai Tất Tố	Thành viên gia đình của ban giám đốc Vincom	Thanh toán tiền thuế VAT mua căn hộ Thuế VAT phải thu	(74,040,926) 74,040,926
Mai Hương Nội	Tổng Giám đốc Vincom	Phí hoa hồng Nhận tiền phí hoa hồng Đặt cọc mua căn hộ Royal Chuyển nhượng quyền mua căn hộ	113,273,160 (113,273,160) (50,000,000) 50,000,000
Nguyễn Thị Thu Hiền	Kế toán trưởng Vincom	Chuyển nhượng quyền mua căn hộ cho khách hàng khác	1,239,445,333
Nguyễn Việt Quang	Giám đốc Nam Hà Nội	Nộp tiền mua căn hộ	(83,057,000)
Công ty xà phòng Hà Nội	Cổ đông chính của Xavinco	Tạm ứng hợp đồng thi công phá dỡ và thanh lý vật tư Tiền thuê kho phải trả Thanh toán tiền thuê kho Tiền đền bù tại 233B Nguyễn Trãi	400,000,000 (1,498,175,052) 1,245,129,600 21,250,000,000

**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)
Công ty CPPT Sinh Thái	Công ty liên kết	Phải thu lãi vay Phải thu bán cổ phần Vincharm	59,341,273,500 190,000,000,000
Công ty điện tử HN	Cổ đông chính của BDS Hải Phòng	Phải thu lãi vay	30,583,333,367
Công ty CP Vinpearlland	Cùng chủ sở hữu	Phải thu tiền thuê xe	349,974,702
Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí chi hộ Phải thu tiền bán cổ phần LIG	7,948,028 313,200,000,000
Công ty xà phòng Hà Nội	Cổ đông chính của Xavinco	Tạm ứng HĐ phá dỡ và thanh lý vật tư	800,000,000
Công ty CP ĐT KD Bất Động Sản Thăng Long	Công ty liên kết	Chi phí chi hộ phải thu	2,108,553,292
Phạm Khắc Phương	Thành viên HĐQT PFV	Phải thu cho thuê căn hộ	20,269,097,550
<b>Cộng</b>			<b>616,660,180,439</b>
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải trả (VNĐ)
Nguyễn Anh Dũng	Chủ tịch HĐQT Thiên An	Nhận tiền mua căn hộ Royal	630,132,111
Phạm Văn Sinh	Thành viên gia đình BGD Vincom	Nhận tiền mua căn hộ Royal	1,534,457,274
Phạm Thị Tuyết Mai	Thành viên gia đình của một thành viên HĐQT	Khoản vay	2,251,680,684
Mai Tất Tố	Thành viên gia đình của ban giám đốc Vincom	Nhận tiền mua căn hộ Royal	759,746,430
Phạm Minh Vũ	Thành viên gia đình của ban giám đốc Vincom	Khoản vay	792,380,690
Mai Hương Nội	Tổng giám đốc Vincom	Khoản vay	910,307,977

Vũ Đức Thế	Thành viên HĐQT HP land	Khoản vay	1,329,205,051
Trần Thanh Mai	Thành viên ban kiểm soát Royal	Nhận tiền mua căn hộ Royal	676,928,639
Nguyễn Thanh Quang	Giám đốc Hồ Tây	Nhận tiền mua căn hộ Royal	1,573,730,748
Phạm Thị Bích Tháo	Thành viên HĐQT HP land	Đặt cọc mua căn hộ Royal	50,000,000
Nguyễn Mai Hoa	Thành viên HĐQT Nam HN	Nhận tiền mua căn hộ Royal	816,885,427
Công ty CP du lịch Việt Nam tại TP HCM	Công ty Liên kết	Chi phí chi hộ phải trả	4,571,319,281
Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty Liên kết	Phải trả tiền mua bê tông	3,957,560,000
Công ty xà phòng Hà Nội	Cổ đông chính của Xavinco	Thuê kho	500,325,452
Nguyễn Việt Quang	Giám đốc Nam HN	Nhận tiền mua căn hộ Royal	934,677,000
Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên HĐQT BĐS Hải Phòng	Khoản vay	646,137,000
Phạm Văn Khương	Phó tổng giám đốc Vincom	Đặt cọc mua căn hộ Royal	100,000,000
Công ty Sinh Thái	Công ty Liên kết	Lãi vay phải trả	58,097,635,556
<b>Cộng</b>			<b>80,133,109,320</b>

**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)
Công ty Điện tử HN	Cổ đông chính của Sài Đồng	10.0	05/04/11	Không có tài sản bảo đảm	200,000,000,000
		10.0	22/03/15		150,000,000,000
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết	15	19/08/11	Không có tài sản bảo đảm	89,610,000,000
<b>Cộng</b>					<b>439,610,000,000</b>

**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**

<b>Tổng doanh thu</b>	<u>Quý I '2011</u>	<u>Quý I '2010</u>
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	232,539,028,155	98,239,340,656
- Doanh thu cho bất động sản đầu tư	240,529,752,910	
- Doanh thu từ hoạt động đầu kinh doanh chứng khoán và doanh thu khác	888,471,145	6,119,888,910
	<u><b>473,957,252,210</b></u>	<u><b>104,359,229,566</b></u>

<b>Các khoản giảm trừ</b>	<u>Quý I '2011</u>	<u>Quý I '2010</u>
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản		

<b>Doanh thu thuần</b>	<u>Quý I '2011</u>	<u>Quý I '2010</u>
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	232,539,028,155	98,239,340,656
- Doanh thu cho bán văn phòng	240,529,752,910	
- Doanh thu từ hoạt động đầu kinh doanh chứng khoán	888,471,145	6,119,888,910
	<u><b>473,957,252,210</b></u>	<u><b>104,359,229,566</b></u>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Quý I '2011</u>	<u>Quý I '2010</u>
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	71,821,552,477	22,770,892,181
Giá vốn bán bất động sản	87,190,390,412	
Chi phí giá vốn khác	(5,395,845,202)	4,124,303,313
<b>Cộng</b>	<u><b>153,616,097,688</b></u>	<u><b>26,895,195,494</b></u>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Quý I '2011</u>	<u>Quý I '2010</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	95,723,045,015	14,036,920,956
Lãi từ các khoản cho vay	73,935,885,832	114,208,908,576
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5,086,501,558	43,689,498,676
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	480,000,000	
Thu nhập thanh lý cty con và liên kết	21,307,504,682	
Thu nhập tài chính khác	6,101,992,475	6,049,777,484
<b>Cộng</b>	<u><b>202,634,929,562</b></u>	<u><b>177,985,105,692</b></u>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Quý I '2011</u>	<u>Quý I '2010</u>
Chi phí lãi vay	207,400,552,682	136,876,430,223
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	18,560,785,314	1,145,021,282
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	49,879,500,000	
Chi phí phát hành trái phiếu	11,360,727,918	
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	4,888,148,170	
Chi phí tài chính khác	3,559,638,193	13,324,385,014
<b>Cộng</b>	<u><b>295,649,352,277</b></u>	<u><b>151,345,836,519</b></u>

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

	<u>Quý I '2011</u>	<u>Quý I '2010</u>
Chi phí cho nhân viên	25,446,753,650	12,211,652,528
Chi phí công cụ dụng cụ	1,183,012,413	
Chi phí khấu hao tài sản cố định, lợi thế thương mại	11,474,469,420	7,493,107,556
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14,980,302,934	10,894,833,385
Chi phí khác bằng tiền	11,500,165,858	14,867,985,326
<b>Cộng</b>	<u><b>64,584,704,275</b></u>	<u><b>45,467,578,795</b></u>

**6 . Thu nhập khác**

	Quý I '2011	Quý I '2010
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	3,242,237,231	40,727,222
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	28,371,978,341	63,052,512,728
Thu nhập khác	7,050,395,538	1,244,615,231
<b>Cộng</b>	<b>38,664,611,110</b>	<b>64,337,855,181</b>

**7 . Chi phí khác**

	Quý I '2011	Quý I '2010
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	446,802,948	773
Thanh lý tài sản cố định	35,739,628,993	58,463,134,004
Chi phí khác	25,756,567,046	203,637,295
<b>Cộng</b>	<b>61,942,998,987</b>	<b>58,666,772,072</b>

**8 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Quý I '2011	Quý I '2010
Chi phí thuế TNDN hiện hành	46,746,501,016	18,094,483,189
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(583,727,031)	
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
<b>Cộng</b>	<b>46,162,773,985</b>	<b>18,094,483,189</b>

**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 I '2011	Quý I '2010
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	96,632,984,360	33,326,636,066
- 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	96,632,984,360	33,326,636,066
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	243,454,744	179,725,153
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>397</b>	<b>185</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

. Các khoản cam kết

-  
-  
-

1 . 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 2010 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.

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

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

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Ngày 16 tháng 5 năm 2011  
Hà Nội

Tổng Giám đốc

Trần Hương Nội

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

BS	01/01/2011	31/03/2011
<b>100 I. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>13,326,421,549,478</b>	<b>13,535,476,551,550</b>
110 Tiền và các khoản tương đương tiền	1,515,008,976,492	648,573,008,579
120 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	3,818,932,304,721	4,365,507,559,880
130 Các khoản phải thu ngắn hạn	5,663,564,994,753	5,682,573,448,622
140 Hàng tồn kho	2,264,169,759,164	2,773,974,523,024
150 Tài sản ngắn hạn khác	64,745,514,349	64,848,011,446
<b>200 II. Tài sản dài hạn</b>	<b>12,820,427,697,942</b>	<b>14,083,048,305,561</b>
210 Các khoản phải thu dài hạn	-	-
220 Tài sản cố định	4,714,385,852,467	6,057,006,222,918
221 - Tài sản cố định hữu hình	163,686,218,038	77,983,518,262
224 - Tài sản cố định thuê tài chính	-	-
227 - Tài sản cố định vô hình	179,542,613,642	172,762,609,716
230 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4,371,157,020,787	5,806,260,094,940
240 Bất động sản đầu tư	3,646,743,623,933	3,652,048,090,667
250 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3,855,099,377,862	3,728,428,756,006
260 Tài sản dài hạn khác	361,322,428,998	409,660,221,777
269 Lợi thế thương mại	242,876,414,681	235,905,014,193
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>26,146,849,247,419</b>	<b>27,618,524,857,111</b>
<b>300 III Nợ phải trả</b>	<b>16,593,209,101,230</b>	<b>17,131,836,434,094</b>
310 Nợ ngắn hạn	5,250,152,133,873	6,080,237,853,654
330 Nợ dài hạn	11,343,056,967,357	11,051,598,580,440
<b>400 IV Vốn chủ sở hữu</b>	<b>6,842,651,283,995</b>	<b>7,472,723,176,570</b>
410 Vốn chủ sở hữu	6,842,651,283,995	7,472,723,176,570
411 - Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3,726,252,370,000	3,815,746,480,000
412 - Thặng dư vốn cổ phần	1,522,259,442,223	1,969,730,332,223
413 - Vốn khác của chủ sở hữu	-	-
414 - Cổ phiếu quỹ	(720,199,415,988)	(720,199,415,988)
416 - Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
417 - Quỹ đầu tư phát triển	1,762,837,618	-
418 - Quỹ dự phòng tài chính	2,762,837,618	1,000,000,000
420 - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2,309,813,212,524	2,406,445,780,336
419 - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
421 - Nguồn vốn đầu tư XDCB	-	-
430 Nguồn kinh phí và các quỹ khác	-	-
431 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
432 Nguồn kinh phí	-	-
433 Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-
<b>490 V. Lợi ích của cổ đông thiểu số</b>	<b>2,710,988,862,194</b>	<b>3,013,965,246,447</b>
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>26,146,849,247,419</b>	<b>27,618,524,857,111</b>



## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND


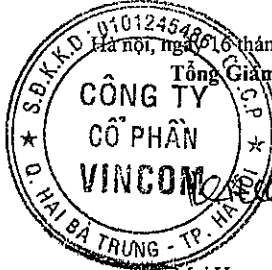
PI. CHỈ TIÊU	Quý I '2011	Quý I'2010	Chênh lệch	%	3 tháng 2011
01 Tổng doanh thu	473,957,252,210	104,359,229,566	369,598,022,644	354.16%	473,957,252,210
02 Các khoản giảm trừ			-		-
10 Doanh thu thuần	473,957,252,210	104,359,229,566	369,598,022,644	354.16%	473,957,252,210
11 Giá vốn hàng bán	153,616,097,688	26,895,195,494	126,720,902,194	471.17%	153,616,097,688
20 Lợi nhuận gộp	320,341,154,522	77,464,034,072	242,877,120,450	313.54%	320,341,154,522
21 Doanh thu tài chính	202,634,929,562	177,985,105,692	24,649,823,870	13.85%	202,634,929,562
22 Chi phí tài chính	295,649,352,277	151,345,836,519	144,303,515,758	95.35%	295,649,352,277
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay			-		
24 Chi phí bán hàng	18,103,966,833	7,079,706,259	11,024,260,574	155.72%	18,103,966,833
25 Chi phí QLDN	46,480,737,442	38,387,872,536	8,092,864,906	21.08%	46,480,737,442
30 Lợi nhuận thuần	162,742,027,532	58,635,724,450	104,106,303,082	177.55%	162,742,027,532
31 Thu nhập khác	38,664,611,110	64,337,855,181	(25,673,244,071)	-39.90%	38,664,611,110
32 Chi phí khác	61,942,998,987	58,666,772,072	3,276,226,915	5.58%	61,942,998,987
40 Lợi nhuận khác	(23,278,387,877)	5,671,083,109	(28,949,470,986)	-510.48%	(23,278,387,877)
Lợi nhuận trong các cty	36,899,121,738	(7,998,370,493)	44,897,492,231	-561.33%	36,899,121,738
50 Lợi nhuận trước thuế	176,362,761,393	56,308,437,066	120,054,324,327	213.21%	176,362,761,393
Chi phí thuế TNDN	46,162,773,985	18,094,483,189	28,068,290,796	155.12%	46,162,773,985
51 CP thuế TNDN hiện hành	46,746,501,016	18,094,483,189	28,652,017,827	158.35%	46,746,501,016
52 CP thuế TNDN hoãn lại	(583,727,031)	-	(583,727,031)		(583,727,031)
60 Lợi nhuận sau thuế	130,199,987,408	38,213,953,877	91,986,033,531	240.71%	130,199,987,408
61 LN sau thuế của CĐ th.số	33,567,003,049	4,887,317,811	28,679,685,238	586.82%	33,567,003,049
62 LN sau thuế của CĐ cty	96,632,984,360	33,326,636,066	63,306,348,294	189.96%	96,632,984,360
70 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	397	185	-		397
80 Cổ tức trên mỗi cổ phiếu			-		-

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

- Tổng doanh thu tăng do tăng thêm doanh thu từ hoạt động cho thuê Vincom center Hồ Chí Minh, chuyển nhượng các căn hộ và chuyển nhượng phần diện tích khu Game tại Vincom center. Giá vốn tăng tương ứng với doanh thu chuyển nhượng.
  - Doanh thu hoạt động tài chính tăng chủ yếu do lãi từ việc thanh lý Công ty chứng khoán và Vinpearl Hoi An
- Chi phí tài chính tăng do chủ yếu do trung tâm thương mại Vincom Center đã đưa vào sử dụng từ 30/04/2010 nên không vốn hoá chi phí lãi vay cho phần dự án đã hoàn thành này nữa.
- Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng do quý 1/2011, công ty tăng chi phí quảng cáo, khuyến mại, hoa hồng tại Vincom center và các chi phí quản lý liên quan đến việc thực hiện đầu tư các dự án mới và chi phí cho đội ngũ quản lý tại Trung tâm thương mại Vincom center
  - Thu nhập khác giảm do kỳ trước công ty phát sinh chuyển nhượng đất tại Nha Trang

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ trước	Kỳ này
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	49.0%	51.0%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	51.0%	49.0%
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	63.5%	62.0%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	26.2%	27.1%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	10.4%	10.9%
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1.02	0.82
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	2.54	2.23
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0.1%	0.5%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	36.6%	27.5%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	0.6%	1.7%

Hà Nội, ngày 16 tháng 5 năm 2011  
Tổng Giám đốc  
  
  
Mai Hương Nội