

Báo cáo tài chính riêng
3 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009
Của
Công ty Cổ phần Vincom

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 20
<u>Phụ lục:</u>	21 - 23
Báo cáo tài chính tóm tắt (theo mẫu CBTT-03 Thông tư số 38/2007/TT-BTC)	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thông tin liên lạc

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2009 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 Mai Hương Nội	Thành viên
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng 3 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2009

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/3/2009	01/01/2009
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,631,217,748,185	1,707,288,331,698
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	31,334,455,011	12,983,630,152
Tiền	111		31,334,455,011	12,983,630,152
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1,001,171,731,000	1,094,753,581,000
Đầu tư ngắn hạn	121		1,012,898,803,000	1,106,480,653,000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(11,727,072,000)	(11,727,072,000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		419,907,494,585	390,168,218,075
Phải thu khách hàng	131	V.3	5,292,224,823	5,343,574,547
Trả trước cho người bán	132	V.4	64,229,119,131	70,360,558,800
Phải thu nội bộ	133		107,348,800,770	74,879,152,744
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	V.5	243,037,349,861	239,584,931,984
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	10,941,473,773	24,606,401,547
Hàng tồn kho	141		10,941,473,773	24,606,401,547
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		167,862,593,816	184,776,500,924
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5,496,679,253	8,469,180,382
Thuế GTGT được khấu trừ	152		9,814,321,338	23,066,850,046
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	152,551,593,225	153,240,470,496
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4,147,291,210,532	3,923,870,020,348
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	212		-	-
Phải thu dài hạn khác	213		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		2,042,561,006,616	1,884,012,769,145
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	12,375,245,788	12,952,569,312
- Nguyên giá	222		19,868,386,938	19,733,437,938
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7,493,141,150)	(6,780,868,626)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	93,503,755,038	93,662,479,356
- Nguyên giá	228		94,193,633,569	94,193,633,569
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(689,878,531)	(531,154,213)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	1,936,682,005,790	1,777,397,720,477
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	241,854,970,656	245,262,979,141
- Nguyên giá	241		298,443,641,529	298,443,641,529
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(56,588,670,873)	(53,180,662,388)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1,818,918,040,231	1,748,025,545,153

Đầu tư vào công ty con	251	V.12	908,337,245,000	908,337,245,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	614,787,300,153	704,787,300,153
Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	295,793,495,078	134,901,000,000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		43,957,193,029	46,568,726,909
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	43,957,193,029	46,568,726,909
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268	V.16	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		<u>5,778,508,958,717</u>	<u>5,631,158,352,046</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2009

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/3/2009	01/01/2009
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		4,275,781,117,230	4,135,416,635,858
I. Nợ ngắn hạn	310		478,978,115,204	1,080,826,543,928
Vay và nợ ngắn hạn	311		-	622,000,000,000
Phải trả người bán	312		6,400,671,128	48,287,859,428
Người mua trả tiền trước	313		206,186,572	734,170,861
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	6,502,656,187	6,257,441,982
Phải trả người lao động	315		2,097,977,757	3,337,690,835
Chi phí phải trả	316	V.18	354,303,089,456	262,053,519,009
Phải trả nội bộ	317		3,810,090,723	18,640,820,679
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	105,657,443,381	119,515,041,134
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3,796,803,002,026	3,054,590,091,930
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.20	41,038,325,872	52,750,616,930
Vay và nợ dài hạn	334	V.21	3,753,914,166,667	3,000,000,000,000
- Vay và nợ dài hạn	334		753,914,166,667	-
- Trái phiếu phát hành	338		3,000,000,000,000	3,000,000,000,000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		1,850,509,487	1,839,475,000
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,502,727,841,487	1,495,741,716,188
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1,502,727,841,487	1,495,741,716,188
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,199,831,560,000	1,199,831,560,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		773,354,590,000	773,354,590,000
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(880,022,503,713)	(869,327,434,323)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		409,564,195,200	391,883,000,511
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5,778,508,958,717	5,631,158,352,046

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2009

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/3/2009	01/01/2009
Tài sản thuê ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại	007		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Kế toán trưởng

Hà nội, ngày 20 tháng 4 năm 2009

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

3 tháng đầu năm 2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm '2009	Năm '2008	Quý I '2009	Quý I '2008
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	63,639,034,320	52,918,319,928	63,639,034,320	52,918,319,928
Các khoản giảm trừ	02	VI.1	-	-	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	63,639,034,320	52,918,319,928	63,639,034,320	52,918,319,928
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	13,271,369,445	13,905,000,444	13,218,039,554	13,905,000,444
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		50,367,664,875	39,013,319,484	50,420,994,766	39,013,319,484
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	51,294,592,528	42,071,969,406	51,294,592,528	42,071,969,406
Chi phí tài chính	22	VI.4	59,880,097,720	27,557,155,768	59,880,097,720	27,557,155,768
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		57,552,551,747	27,534,605,297	-	-
Chi phí bán hàng	24	VI.5	1,073,693,164	2,198,929,665	1,073,693,164	2,198,929,665
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	18,066,756,257	8,525,595,738	18,120,086,148	8,525,595,738
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22,641,710,262	42,803,607,719	22,641,710,262	42,803,607,719
Thu nhập khác	31	VI.7	450,572,249	1,795,005,939	450,572,249	1,795,005,939
Chi phí khác	32	VI.8	1,363,913	555,287,807	1,363,913	555,287,807
Lợi nhuận khác	40		449,208,336	1,239,718,132	449,208,336	1,239,718,132
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23,090,918,598	44,043,325,851	23,090,918,598	44,043,325,851
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5,409,723,908	6,242,416,486	5,409,723,908	6,242,416,486
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10				
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		17,681,194,690	37,800,909,365	17,681,194,690	37,800,909,365
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11			162	324

Kế toán trưởng

Hà nội, ngày 20 tháng 4 năm 2009

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Theo phương pháp gián tiếp
3 tháng đầu năm 2009

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Ghi chú	Quý I '2009	Quý I '2008
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(49,588,763,182)	104,746,262,038
1. Lợi nhuận trước thuế		23,090,918,597	44,043,325,851
2. Điều chỉnh cho các khoản		10,975,532,926	31,829,603,593
Khấu hao tài sản cố định	VII.3	4,279,005,327	4,294,998,296
Các khoản dự phòng			
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	VII.4	(12,500,000,000)	
Chi phí lãi vay		57,596,915,699	27,534,605,297
Thu nhập lãi vay và lãi tiền gửi		(38,400,388,100)	(42,047,135,984)
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		34,066,451,523	75,872,929,444
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		4,689,118,490	(57,486,705,058)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		13,664,927,774	
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(82,787,776,348)	86,874,038,987
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		5,584,035,009	(14,390,085,918)
Tiền lãi vay đã trả		(32,914,166,667)	
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5,832,758,942)	(52,019,819,895)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		13,941,405,979	107,943,040,462
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(53,279,509,236)	(824,187,727,697)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(92,440,857,258)	(1,496,037,715)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác		37,500,000,000	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VII.5		
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(41,000,000,000)	(610,544,140,922)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		111,021,850,000	60,000,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10,000,000,000)	(318,969,359,078)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			4,774,674,034
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3,971,993,100	42,047,135,984
Tiền chi đặt cọc dài hạn cho mục đích đầu tư		(62,332,495,078)	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		121,219,097,277	399,831,560,000
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			399,831,560,000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu,			
mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(10,695,069,390)	
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		753,914,166,667	
Tiền chi trả nợ gốc vay		(622,000,000,000)	
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		18,350,824,859	(319,609,905,659)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		12,983,630,152	396,732,381,363
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		31,334,455,011	77,122,475,704

Hà nội, ngày 20 tháng 4 năm 2009

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

3 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Thông tin doanh nghiệp

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

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

10 - 20

21 - 23

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 94,41% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

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

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

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

2 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

4 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Tiền và tương đương tiền

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

2 . Các khoản phải thu

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

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

3 . Hàng tồn kho

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

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

4 . Tài sản cố định

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

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

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

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

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

5 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

6 . Chi phí đi vay

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

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

7 . Chi phí trả trước dài hạn

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

8 . Các khoản đầu tư dài hạn khác

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

9 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

10 . Các nghiệp vụ ngoại tệ

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

11 . Phân chia lợi nhuận

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

12 . Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

13 . Thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 . Bên liên quan

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

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

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền		
	31/3/2009	44043325851
Tiền mặt tại quỹ	299,453,406	343,786,976
Tiền gửi ngân hàng	31,035,001,605	12,639,843,176
Cộng	31,334,455,011	12,983,630,152
2 . Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		
	31/3/2009	27534605297
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	32,369,112,000	
Đầu tư ngắn hạn khác	980,529,691,000	1,050,551,541,000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-11,727,072,000	-11,727,072,000
Cộng	1,001,171,731,000	1,038,824,469,000
3 . Phải thu của khách hàng		
	31/3/2009	01/01/2009
Phải thu cho thuê văn phòng	2,062,001,881	2,054,303,514
Phải thu cho thuê siêu thị	3,168,993,509	-52,019,819,895
Phải thu trông xe	11,624,000	21,539,000
Phải thu khác	49,605,433	107,943,040,462
Phải thu chuyển nhượng cổ phần		
Cộng	5,292,224,823	57,999,063,081
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác		
4 . Trả trước cho người bán		
	31/3/2009	01/01/2009
Trả trước người bán	64,229,119,131	70,360,558,800
Cộng	64,229,119,131	70,360,558,800
5 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
	31/3/2009	01/01/2009
Phải thu các khoản từ đầu tư dự án TTTM HCM	425,774,611	778,445,660
Phải thu khác	242,611,575,250	238,806,486,324
...		
Cộng	243,037,349,861	239,584,931,984
6 . Hàng tồn kho		
	31/3/2009	01/01/2009
Nguyên liệu, vật liệu	10,941,473,773	24,606,401,547
Công cụ, dụng cụ		
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang		
Hàng hóa		
Cộng	10,941,473,773	24,606,401,547
7 . Tài sản ngắn hạn khác		
	31/3/2009	01/01/2009
Tạm ứng	151,751,865,225	152,436,742,496
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	799,728,000	803,728,000
Cộng	152,551,593,225	153,240,470,496

8 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	5,494,000,000	661,993,389	7,975,434,457	5,602,010,092	19,733,437,938
Mua sắm mới				134,949,000	134,949,000
Thanh lý					-
...					
Số cuối kỳ	5,494,000,000	661,993,389	7,975,434,457	5,736,959,092	19,868,386,938
Giá trị hao mòn					

Số đầu kỳ	219,760,000	287,962,344	3,136,238,414	3,136,907,868	6,780,868,626
Khấu hao trong kỳ	54,939,999		259,441,507	397,891,018	712,272,524
Điều chỉnh giảm KH					
Số cuối kỳ	274,699,999	287,962,344	3,395,679,921	3,534,798,886	7,493,141,150
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	5,274,240,000	374,031,045	4,839,196,043	2,465,102,224	12,952,569,312
Số cuối kỳ	5,219,300,001	374,031,045	4,579,754,536	2,202,160,206	12,375,245,788

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

9 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hành hóa	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	92,941,362,572	1,252,270,997		94,193,633,569
Đầu tư trong kỳ				
Điều chỉnh quyết toán				
Số cuối kỳ	92,941,362,572	1,252,270,997		94,193,633,569
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ		531,154,213		531,154,213
Khấu hao trong kỳ		158,724,318		158,724,318
Số cuối kỳ		689,878,531		689,878,531
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	92,941,362,572	721,116,784		93,662,479,356
Số cuối kỳ	92,941,362,572	562,392,466		93,503,755,038

10 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/3/2009	01/01/2009
Chi phí chuẩn bị Dự án khu sinh thái và sân gold Long Biên	1,034,307,362	1,034,307,362
Mua quyền sử dụng đất tại khu du lịch Vinpearl		
Dự án xây dựng các tòa nhà tại Tp Hồ Chí Minh	1,933,670,966,138	1,774,776,420,825
Mua nhà tại khu du lịch Vinpearl		
Mua quyền sử dụng đất tại Nha Trang		
Chi phí chuẩn bị dự án 74 Nguyễn Trãi	627,178,509	392,525,782
Triển khai phần mềm Oracle		
Chi phí chuẩn bị dự án Yên Phú Hà Tây	1,311,053,781	1,155,966,508
Một số chi phí khác	38,500,000	38,500,000
Cộng	1,936,682,005,790	1,777,397,720,477

11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	39,637,792,343	173,866,859,546	84,938,989,640	298,443,641,529
Đầu tư trong kỳ				
Điều chỉnh giảm trong kỳ				
Số cuối kỳ	39,637,792,343	173,866,859,546	84,938,989,640	298,443,641,529
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	4,141,750,753	15,449,368,047	33,589,543,588	53,180,662,388
Khấu hao trong kỳ	208,799,946	973,305,951	2,225,902,588	3,408,008,485
Điều chỉnh giảm trong kỳ				
Số cuối kỳ	4,350,550,699	16,422,673,998	35,815,446,176	56,588,670,873
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	35,496,041,590	158,417,491,499	51,349,446,052	245,262,979,141
Số cuối kỳ	35,287,241,644	157,444,185,548	49,123,543,464	241,854,970,656

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

12 . Đầu tư vào công ty con

	31/3/2009	01/01/2009
Công ty CP đầu tư và thương mại PVF	698,337,245,000	698,337,245,000
Công ty CP bất động sản Hải Phòng		
Công ty CP QC và TM Hùng Việt		
Công ty Cp chứng khoán Vincom	210,000,000,000	210,000,000,000
Cộng	<u>908,337,245,000</u>	<u>908,337,245,000</u>

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

	31/3/2009	01/01/2009
Công ty TM đầu tư liên kết Đại toàn cầu (MGC)	70,000,000,000	70,000,000,000
Công ty CP bất động sản BIDV	70,000,000,000	70,000,000,000
Công ty du lịch Việt Nam - Associate	68,910,400,000	68,910,400,000
Cty Cp du lịch Việt Nam tại TP HCM - BCC	34,222,484,075	24,222,484,075
Công ty TNHH NN MTV cơ khí Hà Nội	72,916,668,000	72,916,668,000
Công ty TNHH bê tông ngoại thương	9,000,000,000	9,000,000,000
Công ty CP DVTH & đầu tư HN		100,000,000,000
Công ty CP đầu tư du lịch Vinpearl Hội an	60,000,000,000	60,000,000,000
Công ty CP ĐT & PT BĐS Hải Phòng	171,042,355,904	171,042,355,904
Công ty CP đô thị BIDV PP	47,695,392,174	47,695,392,174
Công ty CP truyền thông QT 3P	11,000,000,000	11,000,000,000
Cộng	<u>614,787,300,153</u>	<u>704,787,300,153</u>

14 . Đầu tư dài hạn khác

	31/3/2009	01/01/2009
Quỹ đầu tư và phát triển tài năng bóng đá Việt Nam	832,495,078	
Trái phiếu phường Lê Đại Hành	1,000,000	1,000,000
Công ty CP truyền thông thanh niên	12,400,000,000	12,400,000,000
Tổng công ty thuốc lá VN	17,500,000,000	17,500,000,000
Cty TNHH TMDV KS Tân Hoàng Minh	54,000,000,000	54,000,000,000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hà Thủy	1,000,000,000	1,000,000,000
Công ty cổ phần DVTH & ĐT Hà Nội	75,000,000,000	
Công ty cổ phần điện tử Đồng Đa	23,560,000,000	
Cty CP Đầu tư & Phát triển Địa ốc Sài Gòn (Cty CP Đầu tư VFG)	111,500,000,000	50,000,000,000
Cộng	<u>295,793,495,078</u>	<u>134,901,000,000</u>

15 . Chi phí trả trước dài hạn

	31/3/2009	01/01/2009
Phí phát hành trái phiếu Công ty	35,135,203,735	37,387,777,070
Chi phí thuê đất trả trước	6,195,310,385	6,231,052,559
Chi phí trả trước dài hạn khác	2,626,678,909	2,949,897,280
Cộng	<u>43,957,193,029</u>	<u>46,568,726,909</u>

16 . Tài sản dài hạn khác

	31/3/2009	01/01/2009
Cộng		

17 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/3/2009	01/01/2009
Thuế GTGT	969,757,289	
Thuế Thu nhập cá nhân	142,420,623	227,703,686
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5,389,422,719	5,812,457,753
Thuế khác	1,055,556	217,280,543
Cộng	<u>6,502,656,187</u>	<u>6,257,441,982</u>

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

18 . Chi phí phải trả

	31/3/2009	01/01/2009
Lãi trái phiếu dự chi	347,984,065,203	256,322,939,116
Trích trước các khoản chi phí khác	6,319,024,253	5,730,579,893
Cộng	354,303,089,456	262,053,519,009

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

	31/3/2009	01/01/2009
Số phải trả cho việc chuyển nhượng vốn	73,997,500,000	88,921,500,000
Bảo hiểm xã hội, y tế phải nộp	53,737,543	
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	23,020,463,804	23,095,635,443
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	8,497,308,862	7,132,942,574
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	88,433,172	364,963,117
Cộng	105,657,443,381	119,515,041,134

20 . Các khoản phải trả dài hạn khác

	31/3/2009	01/01/2009
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	19,518,782,027	30,648,380,211
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	21,519,543,845	22,102,236,719
Cộng	41,038,325,872	52,750,616,930

21 . Các khoản vay và nợ dài hạn

	31/3/2009	01/01/2009
Trái phiếu dài hạn	3,000,000,000,000	3,000,000,000,000
Vay dài hạn ngân hàng	753,914,166,667	
Cộng	3,753,914,166,667	3,000,000,000,000

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

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

- Trái phiếu Ngân hàng nông nghiệp có mệnh giá là 2.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 02 tháng 5 năm 2013 và có mức lãi suất 16%/năm thứ nhất; các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

Khoản vay dài hạn ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, thời hạn vay 10 năm, lãi suất thả nổi.

22 . Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Mua lại Cp ngân quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	1,199,831,560,000	773,354,590,000	-869,327,434,323	391,883,000,511	1,495,741,716,188
Tăng			-10,695,069,390		-10,695,069,390
Lãi trong năm				17,681,194,689	17,681,194,689
...					
Số dư cuối kỳ	1,199,831,560,000	773,354,590,000	-880,022,503,713	409,564,195,200	1,502,727,841,487

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	<u>Quý I '2009</u>	<u>Quý I '2008</u>
-----------------------	--------------------	--------------------

- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	63,639,034,320	52,918,319,928
- Doanh thu khác		
	<u>63,639,034,320</u>	<u>52,918,319,928</u>
Các khoản giảm trừ	Quý I '2009	Quý I '2008
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản		
Doanh thu thuần	Quý I '2009	Quý I '2008
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	63,639,034,320	52,918,319,928
- Doanh thu khác		
	<u>63,639,034,320</u>	<u>52,918,319,928</u>
2 . Giá vốn hàng bán	Quý I '2009	Quý I '2008
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	13,271,369,445	13,905,000,444
Chi phí giá vốn khác		
Cộng	<u>13,271,369,445</u>	<u>13,905,000,444</u>
3 . Doanh thu hoạt động tài chính	Quý I '2009	Quý I '2008
Lãi tiền gửi ngân hàng	314,507,532	2,180,054,987
Lãi từ các khoản cho các cổ đông vay	38,474,122,200	39,852,930,400
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5,962,796	38,984,019
Thu nhập từ hoạt động đầu tư		
Thu nhập tài chính khác	12,500,000,000	
Cộng	<u>51,294,592,528</u>	<u>42,071,969,406</u>
4 . Chi phí tài chính	Quý I '2009	Quý I '2008
Chi phí lãi vay	57,552,551,747	27,534,605,297
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		22,550,471
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Chi phí tài chính khác	2,327,545,973	
Cộng	<u>59,880,097,720</u>	<u>27,557,155,768</u>
5 . Chi phí bán hàng	Quý I '2009	Quý I '2008
Chi phí cho nhân viên	6,317,438	599,125,759
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ		
Chi phí khấu hao tài sản cố định		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	602,195,095	450,978,614
Chi phí khác bằng tiền	465,180,631	1,148,825,292
Cộng	<u>1,073,693,164</u>	<u>2,198,929,665</u>
6 . Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý I '2009	Quý I '2008
Chi phí cho nhân viên	5,538,719,622	4,135,161,591
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	429,740,362	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	972,722,882	751,242,688
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,043,712,122	538,294,239
Chi phí khác bằng tiền	10,081,861,269	3,100,897,220
Cộng	<u>18,066,756,257</u>	<u>8,525,595,738</u>
7 . Thu nhập khác	Quý I '2009	Quý I '2008
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ		
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	192,198,691	139,175,004
Thu nhập năm trước bị bỏ sót		672,692,392
Thu nhập khác	258,373,558	983,138,543
Cộng	<u>450,572,249</u>	<u>1,795,005,939</u>

8 . Chi phí khác

	Quý I '2009	Quý I '2008
Chi thanh lý TSCĐ		
Bồi thường vi phạm hợp đồng		
Chi phí khác	1,363,913	555,287,807
Cộng	<u>1,363,913</u>	<u>555,287,807</u>

9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý I '2009	Quý I '2008
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5,409,723,908	6,242,416,486
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	<u>5,409,723,908</u>	<u>6,242,416,486</u>

11 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	Quý I '2009	Quý I '2008
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	17,681,194,690	37,800,909,365
- 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		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	17,681,194,690	37,800,909,365
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	<u>109,226,331</u>	<u>116,532,904</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>162</u>	<u>324</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Các khoản cam kết

-
-
-

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 3 năm 2009 cho đến thời điểm lập vào cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008 đã được Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 20 tháng 4 năm 2009
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

	<u>01/01/2009</u>	<u>31/3/2009</u>
I. Tài sản ngắn hạn	1,707,288,331,698	1,631,217,748,185
Tiền và các khoản tương đương tiền	12,983,630,152	31,334,455,011
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1,094,753,581,000	1,001,171,731,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	390,168,218,075	419,907,494,585
Hàng tồn kho	24,606,401,547	10,941,473,773
Tài sản ngắn hạn khác	184,776,500,924	167,862,593,816
II. Tài sản dài hạn	3,923,870,020,348	4,147,291,210,532
Các khoản phải thu dài hạn		
Tài sản cố định	1,884,012,769,145	2,042,561,006,616
- Tài sản cố định hữu hình	12,952,569,312	12,375,245,788
- Tài sản cố định thuê tài chính		
- Tài sản cố định vô hình	93,662,479,356	93,503,755,038
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1,777,397,720,477	1,936,682,005,790
Bất động sản đầu tư	245,262,979,141	241,854,970,656
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1,748,025,545,153	1,818,918,040,231
Tài sản dài hạn khác	46,568,726,909	43,957,193,029
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u><u>5,631,158,352,046</u></u>	<u><u>5,778,508,958,717</u></u>
III. Nợ phải trả	4,135,416,635,858	4,275,781,117,230
Nợ ngắn hạn	1,080,826,543,928	478,978,115,204
Nợ dài hạn	3,054,590,091,930	3,796,803,002,026
IV. Vốn chủ sở hữu	1,495,741,716,188	1,502,727,841,487
Vốn chủ sở hữu	1,495,741,716,188	1,502,727,841,487
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,199,831,560,000	1,199,831,560,000
- Thặng dư vốn cổ phần	773,354,590,000	773,354,590,000
- Vốn khác của chủ sở hữu		
- Cổ phiếu quỹ	-869,327,434,323	-880,022,503,713
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản		
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
- Quỹ đầu tư phát triển		
- Quỹ dự phòng tài chính		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	391,883,000,511	409,564,195,200
- Nguồn vốn đầu tư XDCB		
Nguồn kinh phí và các quỹ khác		
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Nguồn kinh phí		
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	<u><u>5,631,158,352,046</u></u>	<u><u>5,778,508,958,717</u></u>

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Quý I '2009	Quý I'2008	Biến động	%	Năm '2009
Tổng doanh thu	63,639,034,320	52,918,319,928	10,720,714,392	20.3%	63,639,034,320
Các khoản giảm trừ					
Doanh thu thuần	63,639,034,320	52,918,319,928	10,720,714,392	20.3%	63,639,034,320
Giá vốn hàng bán	13,218,039,554	13,905,000,444	-686,960,890	-4.9%	13,271,369,445
Lợi nhuận gộp	50,420,994,766	39,013,319,484	11,407,675,282	29.2%	50,367,664,875
D.thu hoạt động tài chính	51,294,592,528	42,071,969,406	9,222,623,122	21.9%	51,294,592,528
Chi phí tài chính	59,880,097,720	27,557,155,768	32,322,941,952	117.3%	59,880,097,720
- Trong đó: Chi phí lãi vay					57,552,551,747
Chi phí bán hàng	1,073,693,164	2,198,929,665	-1,125,236,501	-51.2%	1,073,693,164
Chi phí QLDN	18,120,086,148	8,525,595,738	9,594,490,410	112.5%	18,066,756,257
Lợi nhuận thuần	22,641,710,262	42,803,607,719	-20,161,897,457	-47.1%	22,641,710,262
Thu nhập khác	450,572,249	1,795,005,939	-1,344,433,690	-74.9%	450,572,249
Chi phí khác	1,363,913	555,287,807	-553,923,894	-99.8%	1,363,913
Lợi nhuận khác	449,208,336	1,239,718,132	-790,509,796	-63.8%	449,208,336
Lợi nhuận trước thuế	23,090,918,598	44,043,325,851	-20,952,407,253	-47.6%	23,090,918,598
Chi phí thuế TNDN	5,409,723,908	6,242,416,486	-832,692,578	-13.3%	5,409,723,908
CP thuế TNDN hiện hành	5,409,723,908	6,242,416,486	-832,692,578	-13.3%	5,409,723,908
CP thuế TNDN hoãn lại					
Lợi nhuận sau thuế	17,681,194,690	37,800,909,365	-20,119,714,675	-53.2%	17,681,194,690

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KOKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 5% trở lên:

- Tổng doanh thu tăng do tăng hiệu suất cho thuê và giá thuê của tòa nhà Vincom city tower
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng do đầu tư hoạt động tài chính có hiệu quả
- Chi phí tài chính tăng do phát sinh khoản lãi trái phiếu phát hành để đầu tư dự án TP HCM
- Chi phí bán hàng giảm do công ty đã tiết kiệm chi phí hơn
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do công ty đã tích cực tham gia các hoạt động từ thiện, ủng hộ hỗ trợ cho người nghèo.
- Thu nhập khác giảm do đầu năm 2008 có các khoản thu bổ sót của năm 2007
- Chi phí khác giảm do công ty đã tiết kiệm chi phí có hiệu quả

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	%	69.7%	71.8%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	30.3%	28.2%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	73.4%	74.0%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	26.6%	26.0%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1.02	2.16
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.58	3.41
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0.7%	0.3%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	71.4%	27.8%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	2.5%	1.2%

Hà nội, ngày 20 tháng 4 năm 2009
Tổng Giám đốc

Mai Hương Nội