

**Báo cáo tài chính riêng**  
**Quý III 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<br>(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](http://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 Quý III 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 30/06/2009, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn của năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2009 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 30 tháng 9 năm 2009

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                           | Mã số      | Ghi chú | 30/9/2009                | 01/01/2009               |
|---------------------------------------------------|------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                        | <b>100</b> |         | <b>1,582,471,505,398</b> | <b>1,707,288,331,698</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>      | <b>110</b> | V.1     | <b>263,071,050,542</b>   | <b>12,983,630,152</b>    |
| Tiền                                              | 111        |         | 263,071,050,542          | 12,983,630,152           |
| Các khoản tương đương tiền                        | 112        |         | -                        | -                        |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>    | <b>120</b> | V.2     | <b>763,193,575,000</b>   | <b>1,094,753,581,000</b> |
| Đầu tư ngắn hạn                                   | 121        |         | 767,321,983,000          | 1,106,480,653,000        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*) | 129        |         | (4,128,408,000)          | (11,727,072,000)         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b> |         | <b>384,503,879,959</b>   | <b>390,168,218,075</b>   |
| Phải thu khách hàng                               | 131        | V.3     | 5,276,380,234            | 5,343,574,547            |
| Trả trước cho người bán                           | 132        | V.4     | 30,530,107,472           | 70,360,558,800           |
| Phải thu nội bộ                                   | 133        |         | 313,610,422,344          | 74,879,152,744           |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD               | 134        |         | -                        | -                        |
| Các khoản phải thu khác                           | 135        | V.5     | 35,086,969,909           | 239,584,931,984          |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)           | 139        |         | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                           | <b>140</b> | V.6     | <b>5,186,858,600</b>     | <b>24,606,401,547</b>    |
| Hàng tồn kho                                      | 141        |         | 5,186,858,600            | 24,606,401,547           |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                | 149        |         | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                   | <b>150</b> |         | <b>166,516,141,297</b>   | <b>184,776,500,924</b>   |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 151        |         | 3,754,825,893            | 8,469,180,382            |
| Thuế GTGT được khấu trừ                           | 152        |         | 11,010,989,760           | 23,066,850,046           |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước               | 154        |         | -                        | -                        |
| Tài sản ngắn hạn khác                             | 158        | V.7     | 151,750,325,644          | 153,240,470,496          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                         | <b>200</b> |         | <b>5,109,207,107,285</b> | <b>3,923,870,020,348</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>              | <b>210</b> |         | -                        | -                        |
| 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        |         | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                        | <b>220</b> |         | <b>2,542,767,955,473</b> | <b>1,884,012,769,145</b> |
| Tài sản cố định hữu hình                          | 221        | V.8     | 25,922,735,237           | 12,952,569,312           |
| - Nguyên giá                                      | 222        |         | 35,009,432,427           | 19,733,437,938           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223        |         | (9,086,697,190)          | (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     | 93,451,761,717           | 93,662,479,356           |
| - Nguyên giá                                      | 228        |         | 94,495,927,569           | 94,193,633,569           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                          | 229        |         | (1,044,165,852)          | (531,154,213)            |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                   | 230        | V.10    | 2,423,393,458,519        | 1,777,397,720,477        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>240</b> | V.11    | <b>235,038,951,342</b>   | <b>245,262,979,141</b>   |
| - Nguyên giá                                      | 241        |         | 298,443,641,529          | 298,443,641,529          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                      | 242        |         | (63,404,690,187)         | (53,180,662,388)         |

|                                                  |            |      |                          |                          |
|--------------------------------------------------|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> |      | <b>2,290,446,436,035</b> | <b>1,748,025,545,153</b> |
| Đầu tư vào công ty con                           | 251        | V.12 | 1,158,033,678,275        | 908,337,245,000          |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh          | 252        | V.13 | 1,020,033,924,597        | 704,787,300,153          |
| Đầu tư dài hạn khác                              | 258        | V.14 | 112,378,833,163          | 134,901,000,000          |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*) | 259        |      | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                   | <b>260</b> |      | <b>40,953,764,435</b>    | <b>46,568,726,909</b>    |
| Chi phí trả trước dài hạn                        | 261        | V.15 | 40,953,764,435           | 46,568,726,909           |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 262        |      | -                        | -                        |
| Tài sản dài hạn khác                             | 268        | V.16 | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                         | <b>270</b> |      | <b>6,691,678,612,684</b> | <b>5,631,158,352,046</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2009

| NGUỒN VỐN                                 | Mã số      | Ghi chú | 30/9/2009                | 01/01/2009               |
|-------------------------------------------|------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                     | <b>300</b> |         | <b>4,325,874,705,545</b> | <b>4,135,416,635,858</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                     | <b>310</b> |         | <b>525,476,872,392</b>   | <b>1,080,826,543,928</b> |
| Vay và nợ ngắn hạn                        | 311        |         | -                        | 622,000,000,000          |
| Phải trả người bán                        | 312        |         | 44,419,143,531           | 48,287,859,428           |
| Người mua trả tiền trước                  | 313        |         | 954,920,894              | 734,170,861              |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 314        | V.17    | 26,883,828,914           | 6,257,441,982            |
| Phải trả người lao động                   | 315        |         | 18,704,700               | 3,337,690,835            |
| Chi phí phải trả                          | 316        | V.18    | 252,783,619,449          | 262,053,519,009          |
| Phải trả nội bộ                           | 317        |         | -                        | 18,640,820,679           |
| Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD       | 318        |         | -                        | -                        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác         | 319        | V.19    | 200,416,654,903          | 119,515,041,134          |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                | 320        |         | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                     | <b>330</b> |         | <b>3,800,397,833,153</b> | <b>3,054,590,091,930</b> |
| Phải trả dài hạn người bán                | 331        |         | -                        | -                        |
| Phải trả dài hạn nội bộ                   | 332        |         | -                        | -                        |
| Phải trả dài hạn khác                     | 333        | V.20    | 26,256,201,621           | 52,750,616,930           |
| Vay và nợ dài hạn                         | 334        | V.21    | 3,772,417,027,667        | 3,000,000,000,000        |
| - Vay và nợ dài hạn                       | 334        |         | 772,417,027,667          | -                        |
| - 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        |         | 1,724,603,865            | 1,839,475,000            |
| Dự phòng phải trả dài hạn                 | 337        |         | -                        | -                        |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                  | <b>400</b> |         | <b>2,365,803,907,139</b> | <b>1,495,741,716,188</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                  | <b>410</b> | V.22    | <b>2,365,803,907,139</b> | <b>1,495,741,716,188</b> |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                 | 411        |         | 1,996,272,380,000        | 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        |         | 476,199,440,852          | 391,883,000,511          |
| 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>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                | <b>440</b> |         | <b>6,691,678,612,684</b> | <b>5,631,158,352,046</b> |

**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2009

| <b>CHỈ TIÊU</b>                   | <b>Mã số</b> | <b>Ghi chú</b> | <b>30/9/2009</b> | <b>01/01/2009</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**

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2009  
**Tổng Giám đốc**

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý III '2009

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                             | Mã số     | Ghi chú | Năm '2009              | Năm '2008              | Quý III '2009          | Quý III '2008         |
|------------------------------------------------------|-----------|---------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng &amp; cung cấp dịch vụ</b>     | <b>01</b> | VI.1    | <b>190,964,290,624</b> | <b>171,404,390,695</b> | <b>62,384,943,501</b>  | <b>61,472,722,981</b> |
| Các khoản giảm trừ                                   | 02        | VI.1    | -                      | -                      | -                      | -                     |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>10</b> | VI.1    | <b>190,964,290,624</b> | <b>171,404,390,695</b> | <b>62,384,943,501</b>  | <b>61,472,722,981</b> |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>                              | <b>11</b> | VI.2    | <b>44,834,021,522</b>  | <b>44,171,269,135</b>  | <b>16,065,788,897</b>  | <b>15,966,845,976</b> |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>20</b> |         | <b>146,130,269,102</b> | <b>127,233,121,560</b> | <b>46,319,154,604</b>  | <b>45,505,877,005</b> |
| Doanh thu hoạt động tài chính                        | 21        | VI.3    | 230,729,345,326        | 217,453,260,404        | 121,876,732,229        | 68,994,566,262        |
| Chi phí tài chính                                    | 22        | VI.4    | 144,812,709,550        | 184,243,437,694        | 37,351,905,572         | 58,339,827,357        |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                          | 23        |         | -                      | -                      | -                      | -                     |
| Chi phí bán hàng                                     | 24        | VI.5    | 3,141,158,231          | 8,007,994,884          | 1,278,254,886          | 2,749,427,958         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 25        | VI.6    | 49,161,808,212         | 30,534,258,487         | 18,188,849,938         | 10,726,617,687        |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>       | <b>30</b> |         | <b>179,743,938,435</b> | <b>121,900,690,899</b> | <b>111,376,876,437</b> | <b>42,684,570,265</b> |
| Thu nhập khác                                        | 31        | VI.7    | 789,726,320            | 22,281,454,743         | 298,890,162            | 1,463,363,472         |
| Chi phí khác                                         | 32        | VI.8    | 1,092,604,129          | 4,163,561,112          | 683,193,876            | 32,211,118            |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                | <b>40</b> |         | <b>(302,877,809)</b>   | <b>18,117,893,631</b>  | <b>(384,303,714)</b>   | <b>1,431,152,354</b>  |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             | <b>50</b> |         | <b>179,441,060,626</b> | <b>140,018,584,530</b> | <b>110,992,572,723</b> | <b>44,115,722,619</b> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 51        | VI.9    | 40,528,989,784         | 19,699,253,944         | 26,005,420,685         | 6,196,502,354         |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                           | 52        | VI.10   |                        |                        |                        |                       |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                       | <b>60</b> |         | <b>138,912,070,842</b> | <b>120,319,330,586</b> | <b>84,987,152,038</b>  | <b>37,919,220,265</b> |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                             | 70        | VI.11   | 509                    | 326                    | 509                    | 326                   |

Kế toán trưởng

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2009

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp  
Quý III '2009

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                          | Ghi chú | 9 tháng '2009            | 9 tháng '2008              |
|-------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|----------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 |         | <b>14,474,758,518</b>    | <b>(725,420,501,373)</b>   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                           |         | 179,441,060,626          | 120,319,330,586            |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                       |         | 26,537,217,975           | (115,261,202,770)          |
| Khấu hao tài sản cố định                                          | VII.3   | 13,042,822,596           | 12,612,736,283             |
| Các khoản dự phòng                                                |         | (7,598,664,000)          |                            |
| (Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định                                 |         | 170,195,707              |                            |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                                      | VII.4   |                          | (233,575,872,101)          |
| Chi phí lãi vay                                                   |         | 137,802,121,955          | 105,701,933,048            |
| Thu nhập lãi vay và lãi tiền gửi                                  |         | (116,879,258,283)        |                            |
| 3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD      |         | 205,978,278,601          | 5,058,127,816              |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                    |         | 47,985,607,314           | (917,268,155,088)          |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                          |         | 19,419,542,947           | (32,391,120,558)           |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả                                    |         | 90,466,201,076           | (29,579,216,582)           |
| (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)                   |         |                          |                            |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                     |         | 10,329,316,963           | (37,005,260,055)           |
| Tiền lãi vay đã trả                                               |         | (352,914,166,667)        | 7,133,984,172              |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                 |         | (20,336,026,854)         | 58,262,236,381             |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             |         |                          |                            |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                            |         | 13,546,005,138           | 220,368,902,541            |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                    |         | <b>(645,954,485,905)</b> | <b>(1,673,144,207,126)</b> |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    |         | (518,346,270,018)        | (657,649,252,948)          |
| Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác       |         | 397,936,898,725          |                            |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | VII.5   | 127,863,550              | 18,000,000,000             |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              |         | (291,950,000,000)        | (1,611,187,011,922)        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      |         | 607,548,670,000          | 1,720,537,685,922          |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           |         | (812,879,956,444)        | (1,197,525,961,085)        |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       |         |                          | (49,525,325,966)           |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               |         | 74,362,308,282           | 104,205,658,873            |
| Tiền chi để mua các công ty con                                   |         |                          |                            |
| Tiền chi dài hạn cho mục đích đầu tư                              |         | (102,754,000,000)        |                            |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                |         | <b>881,567,147,777</b>   | <b>2,071,185,992,945</b>   |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu       |         | 796,440,820,000          | 399,831,560,000            |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu,                          |         | (10,695,069,390)         | (133,645,567,055)          |
| mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành                    |         |                          |                            |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                              |         | 772,417,027,667          | 2,000,000,000,000          |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                           |         | (622,000,000,000)        | (195,000,000,000)          |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           |         | (54,595,630,500)         |                            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                             |         | <b>250,087,420,390</b>   | <b>(327,378,715,554)</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                            |         | <b>12,983,630,152</b>    | <b>396,732,381,363</b>     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ           |         |                          |                            |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                           |         | <b>263,071,050,542</b>   | <b>69,353,665,809</b>      |

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2009

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý III 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:

##### **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

##### **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

##### **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.

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

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

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

Công ty PFV là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102022275 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 9 năm 2005 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% 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 Tòa nhà Vincom, số 191, phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty CP Vincom nắm 75% phần vốn chủ sở hữu 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. Vốn điều lệ của Công ty là 2.000.000.000.000 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% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 14 . Bên liên quan

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

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

#### 1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

|                    | 30/9/2009              | 01/01/2009            |
|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Tiền mặt tại quỹ   | 1,590,874,787          | 343,786,976           |
| Tiền gửi ngân hàng | 261,480,175,755        | 12,639,843,176        |
| <b>Cộng</b>        | <b>263,071,050,542</b> | <b>12,983,630,152</b> |

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

|                                   | 30/9/2009              | 01/01/2009               |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Đầu tư chứng khoán ngắn hạn       | 32,369,112,000         | 55,929,112,000           |
| Đầu tư ngắn hạn khác              | 734,952,871,000        | 1,050,551,541,000        |
| Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | (4,128,408,000)        | (11,727,072,000)         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>763,193,575,000</b> | <b>1,094,753,581,000</b> |

#### 3 . Phải thu của khách hàng

|                             | 30/9/2009            | 01/01/2009           |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Phải thu cho thuê văn phòng | 1,175,199,153        | 2,054,303,514        |
| Phải thu cho thuê siêu thị  | 3,849,779,304        | 3,252,270,433        |
| Phải thu trông xe           | 61,375,000           | 21,539,000           |
| Phải thu khác               | 190,026,777          | 15,461,600           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>5,276,380,234</b> | <b>5,343,574,547</b> |

#### 4 . Trả trước cho người bán

|                     | 30/9/2009             | 01/01/2009            |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Trả trước người bán | 30,530,107,472        | 70,360,558,800        |
| <b>Cộng</b>         | <b>30,530,107,472</b> | <b>70,360,558,800</b> |

#### 5 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác

|                                             | 30/9/2009             | 01/01/2009             |
|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Phải thu các khoản từ đầu tư dự án TTTM HCM | 317,516,721           | 778,445,660            |
| Phải thu khác                               | 34,769,453,188        | 238,806,486,324        |
| ...                                         |                       |                        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>35,086,969,909</b> | <b>239,584,931,984</b> |

#### 6 . Hàng tồn kho

|                                      | 30/9/2009     | 01/01/2009     |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Nguyên liệu, vật liệu                | 4,707,587,796 | 24,606,401,547 |
| Công cụ, dụng cụ                     | 479,270,804   |                |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang |               |                |

|                                  |                              |                               |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Hàng hóa                         |                              |                               |
| <b>Cộng</b>                      | <b>5,186,858,600</b>         | <b>24,606,401,547</b>         |
| <b>7 . Tài sản ngắn hạn khác</b> |                              |                               |
| Tạm ứng                          | 30/9/2009<br>151,729,325,644 | 01/01/2009<br>152,436,742,496 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn         | 21,000,000                   | 803,728,000                   |
| <b>Cộng</b>                      | <b>151,750,325,644</b>       | <b>153,240,470,496</b>        |

**8 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục              | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị<br>quản lý | <b>Tổng cộng</b> |
|------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                          |                      |                                    |                     |                  |
| 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            |                          | 858,449,538          | 1,936,366,979                      | 12,631,434,714      | 15,426,251,231   |
| Thanh lý               |                          |                      |                                    | (150,256,742)       | (150,256,742)    |
| ...                    |                          |                      |                                    |                     |                  |
| Số cuối kỳ             | 5,494,000,000            | 1,520,442,927        | 9,911,801,436                      | 18,083,188,064      | 35,009,432,427   |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                          |                      |                                    |                     |                  |
| 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      | 164,819,997              | 102,093,497          | 827,595,323                        | 1,211,319,747       | 2,305,828,564    |
| Điều chỉnh giảm KH     |                          |                      |                                    |                     |                  |
| Số cuối kỳ             | 384,579,997              | 390,055,841          | 3,963,833,737                      | 4,348,227,615       | 9,086,697,190    |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                          |                      |                                    |                     |                  |
| 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             | 5,109,420,003            | 1,130,387,086        | 5,947,967,699                      | 13,734,960,449      | 25,922,735,237   |

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

**9 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục              | Quyền<br>sử dụng đất | Phần mềm<br>quản lý | Nhãn hiệu<br>hàng hóa | <b>Tổng cộng</b> |
|------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                      |                     |                       |                  |
| Số đầu kỳ              | 92,941,362,572       | 1,252,270,997       |                       | 94,193,633,569   |
| Đầu tư trong kỳ        |                      | 302,294,000         |                       | 302,294,000      |
| Điều chỉnh quyết toán  |                      |                     |                       |                  |
| Số cuối kỳ             | 92,941,362,572       | 1,554,564,997       |                       | 94,495,927,569   |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                      |                     |                       |                  |
| Số đầu kỳ              |                      | 531,154,213         |                       | 531,154,213      |
| Khấu hao trong kỳ      |                      | 513,011,639         |                       | 513,011,639      |
| Số cuối kỳ             |                      | 1,044,165,852       |                       | 1,044,165,852    |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                      |                     |                       |                  |
| Số đầu kỳ              | 92,941,362,572       | 721,116,784         |                       | 93,662,479,356   |
| Số cuối kỳ             | 92,941,362,572       | 510,399,145         |                       | 93,451,761,717   |

**10 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                            |                          |                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                            | 30/9/2009                | 01/01/2009               |
| Chi phí chuẩn bị Dự án khu sinh thái và sân golf Long Biên | 1,034,307,362            | 1,034,307,362            |
| Dự án xây dựng các tòa nhà tại Tp Hồ Chí Minh              | 2,420,198,785,827        | 1,774,776,420,825        |
| Chi phí chuẩn bị dự án 74 Nguyễn Trãi                      | 627,178,509              | 392,525,782              |
| Chi phí chuẩn bị dự án Yên Phú Hà Tây                      | 1,311,053,781            | 1,155,966,508            |
| Một số chi phí khác                                        | 222,133,040              | 38,500,000               |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>2,423,393,458,519</b> | <b>1,777,397,720,477</b> |

**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       |
|--------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>        |                           |                        |                  |                 |
| 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 |
| <b>Giá trị hao mòn</b>   |                           |                        |                  |                 |
| Số đầu kỳ                | 4,141,750,753             | 15,449,368,047         | 33,589,543,588   | 53,180,662,388  |
| Khấu hao trong kỳ        | 626,398,380               | 2,919,917,853          | 6,677,711,566    | 10,224,027,799  |
| Điều chỉnh giảm trong kỳ |                           |                        |                  |                 |
| Số cuối kỳ               | 4,768,149,133             | 18,369,285,900         | 40,267,255,154   | 63,404,690,187  |
| <b>Giá trị còn lại</b>   |                           |                        |                  |                 |
| Số đầu kỳ                | 35,496,041,590            | 158,417,491,499        | 51,349,446,052   | 245,262,979,141 |
| Số cuối kỳ               | 34,869,643,210            | 155,497,573,646        | 44,671,734,486   | 235,038,951,342 |

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**

|                                                  | 30/9/2009                | 01/01/2009             |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Công ty CP đầu tư và thương mại PFV              | 550,400,346,275          | 698,337,245,000        |
| Công ty CP chứng khoán Vincom                    | 226,500,000,000          | 210,000,000,000        |
| Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc Hoàng Gia | 381,133,332,000          |                        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>1,158,033,678,275</b> | <b>908,337,245,000</b> |

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

|                                               | 30/9/2009                | 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                  | 154,745,448,000          | 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      | 78,282,484,075           | 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 phát triển đô thị Nam Hà Nội       | 221,386,568,618          | 47,695,392,174         |
| Công ty CP tư vấn và quản lý xây dựng Vincom  | 11,000,000,000           | 11,000,000,000         |
| Công ty CP thể giới giải trí                  | 6,750,000,000            |                        |
| Công ty CP ĐT & DV Vincharm                   | 96,000,000,000           |                        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>1,020,033,924,597</b> | <b>704,787,300,153</b> |

**14 . Đầu tư dài hạn khác**

|                                                               | 30/9/2009              | 01/01/2009             |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Quỹ đầu tư và phát triển tài năng bóng đá Việt Nam            | 2,976,031,345          |                        |
| 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         |
| Dự án ao Hoàng Cầu                                            | 1,941,801,818          | 1,000,000,000          |
| 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) |                        | 50,000,000,000         |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>112,378,833,163</b> | <b>134,901,000,000</b> |

**15 . Chi phí trả trước dài hạn**

|  | 30/9/2009 | 01/01/2009 |
|--|-----------|------------|
|--|-----------|------------|

|                                                                         |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Phí phát hành trái phiếu Công ty                                        | 30,554,984,520           | 37,387,777,070           |
| Chi phí thuê đất trả trước                                              | 6,123,826,037            | 6,231,052,559            |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                          | 4,274,953,878            | 2,949,897,280            |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>40,953,764,435</b>    | <b>46,568,726,909</b>    |
| <b>16 . Tài sản dài hạn khác</b>                                        | <b>30/9/2009</b>         | <b>01/01/2009</b>        |
| <b>Cộng</b>                                                             |                          |                          |
| <b>17 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>                         | <b>30/9/2009</b>         | <b>01/01/2009</b>        |
| Thuế GTGT                                                               | 705,938,576              |                          |
| Thuế Thu nhập cá nhân                                                   | 161,946,887              | 227,703,686              |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp                                              | 26,005,420,685           | 5,812,457,753            |
| Thuế khác                                                               | 10,522,766               | 217,280,543              |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>26,883,828,914</b>    | <b>6,257,441,982</b>     |
| <i>Các loại thuế khác</i><br>Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định. |                          |                          |
| <b>18 . Chi phí phải trả</b>                                            | <b>30/9/2009</b>         | <b>01/01/2009</b>        |
| Lãi trái phiếu dự chi                                                   | 246,674,429,878          | 256,322,939,116          |
| Trích trước các khoản chi phí khác                                      | 6,109,189,571            | 5,730,579,893            |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>252,783,619,449</b>   | <b>262,053,519,009</b>   |
| <b>19 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>                  | <b>30/9/2009</b>         | <b>01/01/2009</b>        |
| Số phải trả cho việc chuyển nhượng vốn                                  | 70,000,000,000           | 88,921,500,000           |
| Bảo hiểm xã hội, y tế phải nộp                                          | 103,655,737              |                          |
| Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)                     | 36,268,413,277           | 23,095,635,443           |
| Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)         | 24,336,316,089           | 7,132,942,574            |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác                              | 69,708,269,800           | 364,963,117              |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>200,416,654,903</b>   | <b>119,515,041,134</b>   |
| <b>20 . Các khoản phải trả dài hạn khác</b>                             | <b>30/9/2009</b>         | <b>01/01/2009</b>        |
| Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)                       | 14,788,289,114           | 30,648,380,211           |
| Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)           | 11,467,912,507           | 22,102,236,719           |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>26,256,201,621</b>    | <b>52,750,616,930</b>    |
| <b>21 . Các khoản vay và nợ dài hạn</b>                                 | <b>30/9/2009</b>         | <b>01/01/2009</b>        |
| Trái phiếu dài hạn                                                      | 3,000,000,000,000        | 3,000,000,000,000        |
| Vay dài hạn ngân hàng                                                   | 772,417,027,667          |                          |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>3,772,417,027,667</b> | <b>3,000,000,000,000</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. 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.
2. Khoản vay dài hạn ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, thời hạn vay 10 năm, lãi suất thả nổi, khoản vay này phục vụ cho việc thực hiện dự án tại TP HCM.

## 22 . Vốn chủ sở hữu

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

|                      | Vốn điều lệ<br>đã góp    | Thặng dư vốn           | Mua lại Cp<br>ngân quỹ   | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>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                 | 796,440,820,000          |                        | (10,695,069,390)         |                                         | 785,745,750,610          |
| Lãi trong năm        |                          |                        |                          | 84,316,440,341                          | 84,316,440,341           |
| ...                  |                          |                        |                          |                                         |                          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>1,996,272,380,000</b> | <b>773,354,590,000</b> | <b>(880,022,503,713)</b> | <b>476,199,440,852</b>                  | <b>2,365,803,907,139</b> |

Trong kỳ công ty đã tiến hành trả cổ tức năm 2008 là 54.595.630.500 đồng (tỷ lệ 5%/VDL) theo quyết định của ĐHĐCĐ

## 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>                                        | <b>Quý III '2009</b>  | <b>Quý III '2008</b>  |
| - Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo | 62,384,943,501        | 61,472,722,981        |
| - Doanh thu khác                                             |                       |                       |
|                                                              | <b>62,384,943,501</b> | <b>61,472,722,981</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>                                    | <b>Quý III '2009</b>  | <b>Quý III '2008</b>  |
| - Chiết khấu thương mại                                      |                       |                       |
| - Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản                   |                       |                       |
|                                                              |                       |                       |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                       | <b>Quý III '2009</b>  | <b>Quý III '2008</b>  |
| - Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo | 62,384,943,501        | 61,472,722,981        |
| - Doanh thu khác                                             |                       |                       |
|                                                              | <b>62,384,943,501</b> | <b>61,472,722,981</b> |

### 2 . Giá vốn hàng bán

|                                              |                       |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                              | <b>Quý III '2009</b>  | <b>Quý III '2008</b>  |
| Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư | 16,065,788,897        | 15,966,845,976        |
| Chi phí giá vốn khác                         |                       |                       |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>16,065,788,897</b> | <b>15,966,845,976</b> |

### 3 . Doanh thu hoạt động tài chính

|                                    |                        |                       |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                    | <b>Quý III '2009</b>   | <b>Quý III '2008</b>  |
| Lãi tiền gửi ngân hàng             | 240,570,039            | 6,845,442,928         |
| Lãi từ các khoản cho vay           | 23,188,750,600         | 59,555,233,700        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 414,867,631            |                       |
| Thu nhập từ hoạt động đầu tư       | 93,047,101,275         | 2,431,958,900         |
| Thu nhập tài chính khác            | 4,985,442,684          | 161,930,734           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>121,876,732,229</b> | <b>68,994,566,262</b> |

**4 . Chi phí tài chính**

|                                   | Quý III '2009         | Quý III '2008         |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay                   | 35,003,222,862        | 58,184,881,661        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 37,167,500            | 57,445,696            |
| Chi phí tài chính khác            | 2,311,515,210         | 97,500,000            |
| <b>Cộng</b>                       | <b>37,351,905,572</b> | <b>58,339,827,357</b> |

**5 . Chi phí bán hàng**

|                                    | Quý III '2009        | Quý III '2008        |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí cho nhân viên              | 104,572,624          | 556,387,084          |
| Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ |                      | 19,537,378           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định   |                      |                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài          | 1,057,826,262        | 2,120,021,896        |
| Chi phí khác bằng tiền             | 115,856,000          | 53,481,600           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>1,278,254,886</b> | <b>2,749,427,958</b> |

**6 . Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                    | Quý III '2009         | Quý III '2008         |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí cho nhân viên              | 6,024,335,107         | 4,584,263,356         |
| Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ | 284,361,194           | 164,123,540           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định   | 1,137,330,903         | 785,513,227           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài          | 10,021,263,587        | 4,824,486,808         |
| Chi phí khác bằng tiền             | 721,559,147           | 368,230,756           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>18,188,849,938</b> | <b>10,726,617,687</b> |

**7 . Thu nhập khác**

|                              | Quý III '2009      | Quý III '2008        |
|------------------------------|--------------------|----------------------|
| Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ | 39,388,107         |                      |
| Thu nhập từ vi phạm hợp đồng | 250,270,720        | 647,078              |
| Thu nhập năm trước bị bỏ sót |                    |                      |
| Thu nhập khác                | 9,231,335          | 1,462,716,394        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>298,890,162</b> | <b>1,463,363,472</b> |

**8 . Chi phí khác**

|                             | Quý III '2009      | Quý III '2008     |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| Chi thanh lý TSCĐ           | 39,388,107         | 31,556,062        |
| Bồi thường vi phạm hợp đồng | 618,804,449        |                   |
| Chi phí khác                | 25,001,320         | 655,056           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>683,193,876</b> | <b>32,211,118</b> |

**9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                                                            | Quý III '2009         | Quý III '2008        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                     | 26,005,420,685        | 6,196,502,354        |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay |                       |                      |
| <b>Cộng</b>                                                                                | <b>26,005,420,685</b> | <b>6,196,502,354</b> |

**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 III '2009  | Quý III '2008  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ                                                                                       | 84,987,152,038 | 37,919,220,265 |
| - 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                                                                     | 84,987,152,038 | 37,919,220,265 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân                                                                                          | 166,912,449    | 116,166,136    |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                                     | <b>509</b>     | <b>326</b>     |

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1 . 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 30 tháng 6 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.

**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 31/12/2008 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 10 năm 2009  
**Tổng Giám đốc**

Nguyễn Thị Thu Hiền

Mai Hương Nội

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

|                                     | 01/01/2009               | 30/9/2009                |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. Tài sản ngắn hạn</b>          | <b>1,707,288,331,698</b> | <b>1,582,471,505,398</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền  | 12,983,630,152           | 263,071,050,542          |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 1,094,753,581,000        | 763,193,575,000          |
| Các khoản phải thu ngắn hạn         | 390,168,218,075          | 384,503,879,959          |
| Hàng tồn kho                        | 24,606,401,547           | 5,186,858,600            |
| Tài sản ngắn hạn khác               | 184,776,500,924          | 166,516,141,297          |
| <b>II. Tài sản dài hạn</b>          | <b>3,923,870,020,348</b> | <b>5,109,207,107,285</b> |
| Các khoản phải thu dài hạn          |                          |                          |
| Tài sản cố định                     | 1,884,012,769,145        | 2,542,767,955,473        |
| - Tài sản cố định hữu hình          | 12,952,569,312           | 25,922,735,237           |
| - Tài sản cố định thuê tài chính    |                          |                          |
| - Tài sản cố định vô hình           | 93,662,479,356           | 93,451,761,717           |
| - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang   | 1,777,397,720,477        | 2,423,393,458,519        |
| Bất động sản đầu tư                 | 245,262,979,141          | 235,038,951,342          |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn  | 1,748,025,545,153        | 2,290,446,436,035        |
| Tài sản dài hạn khác                | 46,568,726,909           | 40,953,764,435           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>            | <b>5,631,158,352,046</b> | <b>6,691,678,612,684</b> |
| <b>III. Nợ phải trả</b>             | <b>4,135,416,635,858</b> | <b>4,325,874,705,545</b> |
| Nợ ngắn hạn                         | 1,080,826,543,928        | 525,476,872,392          |
| Nợ dài hạn                          | 3,054,590,091,930        | 3,800,397,833,153        |
| <b>IV. Vốn chủ sở hữu</b>           | <b>1,495,741,716,188</b> | <b>2,365,803,907,139</b> |
| Vốn chủ sở hữu                      | 1,495,741,716,188        | 2,365,803,907,139        |
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu         | 1,199,831,560,000        | 1,996,272,380,000        |
| - 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          | 476,199,440,852          |
| - 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   |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>          | <b>5,631,158,352,046</b> | <b>6,691,678,612,684</b> |

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                    | Quý III '2009          | Quý II'2009           | Biến động              | %              | Năm '2009              |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------|------------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>       | <b>62,384,943,501</b>  | <b>64,632,740,814</b> | <b>(2,247,797,313)</b> | <b>-3.5%</b>   | <b>190,964,290,624</b> |
| Các khoản giảm trừ          |                        |                       |                        |                |                        |
| <b>Doanh thu thuần</b>      | <b>62,384,943,501</b>  | <b>64,632,740,814</b> | <b>(2,247,797,313)</b> | <b>-3.5%</b>   | <b>190,964,290,624</b> |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>     | <b>16,065,788,897</b>  | <b>15,496,863,180</b> | <b>568,925,717</b>     | <b>3.7%</b>    | <b>44,834,021,522</b>  |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>        | <b>46,319,154,604</b>  | <b>49,135,877,634</b> | <b>(2,816,723,030)</b> | <b>-5.7%</b>   | <b>146,130,269,102</b> |
| D.thu hoạt động tài chính   | 121,876,732,229        | 57,558,020,569        | 64,318,711,660         | 111.7%         | 230,729,345,326        |
| Chi phí tài chính           | 37,351,905,572         | 47,580,706,258        | (10,228,800,686)       | -21.5%         | 144,812,709,550        |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay |                        |                       |                        |                |                        |
| Chi phí bán hàng            | 1,278,254,886          | 789,210,181           | 489,044,705            | 62.0%          | 3,141,158,231          |
| Chi phí QLDN                | 18,188,849,938         | 13,062,109,359        | 5,126,740,579          | 39.2%          | 49,161,808,212         |
| <b>Lợi nhuận thuần</b>      | <b>111,376,876,437</b> | <b>45,261,872,405</b> | <b>66,115,004,032</b>  | <b>146.1%</b>  | <b>179,743,938,435</b> |
| Thu nhập khác               | 298,890,162            | 503,743,240           | (204,853,078)          | -40.7%         | 789,726,320            |
| Chi phí khác                | 683,193,876            | 408,046,340           | 275,147,536            | 67.4%          | 1,092,604,129          |
| <b>Lợi nhuận khác</b>       | <b>(384,303,714)</b>   | <b>95,696,900</b>     | <b>(480,000,614)</b>   | <b>-501.6%</b> | <b>(302,877,809)</b>   |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b> | <b>110,992,572,723</b> | <b>45,357,569,305</b> | <b>65,635,003,418</b>  | <b>144.7%</b>  | <b>179,441,060,626</b> |
| Chi phí thuế TNDN           | 26,005,420,685         | 9,113,845,191         | 16,891,575,494         | 185.3%         | 40,528,989,784         |
| CP thuế TNDN hiện hành      | 26,005,420,685         | 9,113,845,191         | 16,891,575,494         | 185.3%         | 40,528,989,784         |
| CP thuế TNDN hoãn lại       |                        |                       |                        |                |                        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>   | <b>84,987,152,038</b>  | <b>36,243,724,114</b> | <b>48,743,427,924</b>  | <b>134.5%</b>  | <b>138,912,070,842</b> |

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

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng do trong kỳ phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần
- Chi phí tài chính giảm do chi phí chi cho dự án Eden tăng dẫn đến tỷ lệ lãi vay vốn hóa cho dự án Eden tăng
- Chi phí bán hàng tăng do trong Quý 3 có phát sinh chi phí cho event 2/09 và Trung thu
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do phát sinh thêm các chi phí quản lý liên quan đến việc thực hiện đầu tư các dự án mới.
- Thu nhập khác giảm do trong kỳ trước có phát sinh thu nhập từ thanh lý tài sản
- Chi phí khác tăng do phát sinh chi phí thanh lý hợp đồng trước hạn của khách hàng

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

| Chỉ tiêu                                  | Đơn vị tính | Kỳ này | Kỳ trước |
|-------------------------------------------|-------------|--------|----------|
| <b>Cơ cấu tài sản</b>                     |             |        |          |
| Tài sản dài hạn / Tổng tài sản            | %           | 69.7%  | 76.4%    |
| Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản           | %           | 30.3%  | 23.6%    |
| <b>Cơ cấu nguồn vốn</b>                   |             |        |          |
| Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn              | %           | 73.4%  | 64.6%    |
| Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn     | %           | 26.6%  | 35.4%    |
| <b>Khả năng thanh toán</b>                |             |        |          |
| Khả năng thanh toán nhanh                 | Lần         | 1.02   | 1.95     |
| Khả năng thanh toán hiện hành             | Lần         | 1.58   | 3.01     |
| <b>Tỷ suất lợi nhuận</b>                  |             |        |          |
| Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản         | %           | 0.7%   | 2.1%     |
| Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần      | %           | 61.7%  | 72.7%    |
| Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu | %           | 2.5%   | 5.9%     |

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2009  
**Tổng Giám đốc**

Mai Hương Nội