



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM
VIN COM JSC**

---***---

191 Bà Triệu - Hai Bà Trưng – Hà Nội

Mẫu số B09a-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng BTC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại thời điểm 30.06.2008

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Vincom là Công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh Nghiệp, được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Hà Nội cấp ngày 03/05/2002 được sửa đổi vào các 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 7 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 4 năm 2007, ngày 22 tháng 6 năm 2007, ngày 14 tháng 8 năm 2007. Giấy phép kinh doanh có giá trị 50 năm kể từ ngày cấp giấy phép đầu tư đầu tiên.

Tổng số vốn đầu tư của Công ty theo Giấy phép thay đổi kinh doanh lần thứ 15 ngày 9/4/2008 là **1.199.831.560.000 VND**.

2. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty

Công ty được thành lập với hoạt động chính là cho thuê gian hàng bán lẻ và văn phòng thương mại, dịch vụ giải trí, đầu tư bất động sản... .

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2008 là 355 người

3. Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở, máy móc, thiết bị công trình;
- Kinh doanh khách sạn; Dịch vụ vui chơi, giải trí: bi a, trò chơi điện tử, trò chơi dưới nước, trò chơi trên cạn, bơi lội; Dịch vụ ăn uống, giải khát (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ làm đẹp, thẩm mỹ (không bao gồm xăm mắt, xăm môi và các dịch vụ gây chảy máu khác);
- Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Buôn bán hàng công, nông nghiệp, xây dựng, phương tiện vận tải, hàng điện tử, tin học, điện lạnh, dân dụng, tự động hóa, thiết bị bảo vệ phòng chống trộm tự động, hàng nông, lâm, thủy hải sản (Trừ loại lâm sản Nhà nước cấm);
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Cho thuê nhà có trang bị kỹ thuật đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới, trường quay, rạp chiếu phim);
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại;
- Dịch vụ trang trí khẩu hiệu;
- Dịch vụ vệ sinh, diệt côn trùng, chống mối mọt;
- Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf;
- Xây dựng, kinh doanh khu du lịch sinh thái và các dịch vụ liên quan đến khu du lịch sinh thái;
- Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn trại giải trí.

4. Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và nguyên tắc phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các khoản mục tài sản và công nợ có gốc bằng các đơn vị tiền tệ khác VND, được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái ngày kết thúc niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND phát sinh trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái quy định của ngày giao dịch.

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa và đã thực hiện được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, trừ trường hợp liên quan đến hoạt động xây dựng các tài sản cố định hữu hình của Công ty thì được hạch toán vào Tài khoản chênh lệch tỷ giá thuộc vốn chủ sở hữu cho đến khi các tài sản cố định hữu hình này được đưa vào sử dụng. Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện liên quan được kết chuyển toàn bộ vào kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện được kết chuyển vào tài khoản Chi phí phải trả và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện được kết chuyển vào tài khoản Chi phí trả trước dài hạn. Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng năm năm.

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn, có kỳ hạn.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng theo QĐ số 167/2000 QĐ-BTC ngày 25/10/2000 và theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài Chính Việt Nam về hệ thống chứng từ và Báo Cáo Tài Chính; Thông Tư số 89/2002/TT-BTC ngày 09/10/2002; TT số 105/2003/TT-BTC ngày 04/11/2003 của Bộ Tài Chính Việt Nam về hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật Ký Chung

III. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Phương pháp kế toán hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá: Hàng tồn kho của Công ty được ghi sổ theo giá gốc (gồm giá ghi trên hoá đơn cộng chi phí thu mua, vận chuyển)

Hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

2. Nguyên tắc ghi nhận và tính khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc đánh giá tài sản cố định (TSCĐ): nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua và những chi phí 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 TSCĐ được vốn hoá; Chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi TSCĐ bán thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xoá sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Phương pháp khấu hao: khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ. Các số năm khấu hao áp dụng cho các loại tài sản như sau:

Nhà xưởng	47 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Máy móc thiết bị	3 – 10 năm

Tài sản cố định vô hình và bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư và Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá ban đầu của tài sản gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản đã đi vào hoạt động như chi phí duy tu thường được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh chi phí. Trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên tiêu chuẩn hoạt động đã được đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản tăng thêm của BĐS đầu tư.

Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi xây dựng và máy móc chưa được hoàn toàn hoàn thành sau khi lắp đặt và được thể hiện theo nguyên giá. Không thực hiện trích khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong giai đoạn xây dựng hay lắp đặt.

3. Tình hình trích lập và hoàn nhập dự phòng

Hiện tại Công ty chưa thực hiện trích lập các khoản dự phòng

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, Công ty liên doanh liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

- Các khoản đầu tư ngắn hạn lợi nhuận được ghi tăng vào kết quả kinh doanh trong kỳ

5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

- Chi phí trả trước được phân bổ theo thời gian của hợp đồng hoặc chu kỳ kinh doanh.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Được ghi nhận theo nguyên tắc xác định thực tế trên hợp đồng, giao dịch đã thực hiện

7. Doanh thu

Doanh thu từ cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn hợp đồng thuê. Khoản tiền khuyến mại cho thuê bất động sản được ghi nhận như một phần trong tổng thể doanh thu cho thuê

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Trong kỳ tài chính trước, thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hay lỗ của năm bao gồm thuế hiện hành. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận trong bảng cân đối kế toán

Trong năm công ty đã áp dụng Chuẩn mực kế toán VN số 17

IV- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: đồng

Diễn giải	Ngày 1.1.2008	Ngày 30.06.2008
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	396.732.381.363	404.915.582.414
- Tiền mặt	834.165.809	261.119.878
- Tiền gửi Ngân hàng	395.898.215.554	404.654.462.536
2. Các khoản đầu tư tài chính khác	1.329.776.649.600	2.092.724.438.300
- Khoản đầu tư mua Cổ phần, cổ phiếu ngắn hạn	114.617.867.000	114.617.867.000
- Các khoản đầu tư ngắn hạn cho vay	1.215.158.782.600	1.987.653.602.300
- Dự phòng giảm giá đầu tư CP Đạm Phú Mỹ		(9.547.031.000)
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	289.320.826.967	667.980.654.772
- Thu game	54.207.500	
- Thu Khu văn phòng	484.280.498	1.565.867.627
- Thu Siêu thị	1.105.744.154	17.581.032.193
- Thu trông xe	371.399.500	230.767.000
- Thu khác	603.519.818	1.063.534.314
- Thu khác của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	239.670.080.240	197.167.086.034
- Chi phí trả trước cho người bán	21.133.067.550	42.332.993.743
- Phải thu nội bộ ngắn hạn	21.636.538.988	117.474.337.252
- Thu từ tạm ứng nhân viên, thu khác	4.261.988.719	2.448.705.277
- Phải thu từ khoản đầu tư phục vụ dự án TTTM HCM		288.116.331.332

4. Nguyên vật liệu tồn kho	56.890.984	15.313.277.583
-----------------------------------	-------------------	-----------------------

5. 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 TSCĐ hữu hình					
-Số dư đầu kỳ		5.184.955.283	6.518.235.596	3.650.933.989	15.354.124.868
-Mua trong kỳ			1.445.471.588	1.320.309.029	2.765.780.617
-Giảm trong kỳ		4.888.555.224		47.769.318	4.936.324.542
-Số dư cuối kỳ		296.400.089	7,963,707,184	4.923.473.700	13.183.580.973
Giá trị hao mòn lũy kế					
-Số dư đầu kỳ		2.795.342.369	2.120.818.427	1.946.562.116	6.862.722.912
-Khấu hao tăng trong kỳ		451.229.853	497.213.235	556.445.425	1.504.888.513
-Khấu hao giảm trong kỳ		3.036.000.367		47.769.318	3.083.769.685
- Số dư cuối kỳ		210.571.855	2.618.031.662	2.455.238.223	5.283.841.740
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
-Tại ngày 1.1.2008		2.389.612.914	4.397.417.169	1.704.371.873	8.491.401.956
-Tại ngày 30.06.2008		85.828.204	5,345.675.522	2.468.235.477	7.899.739.203

6. Tăng , giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
Số dư đầu kỳ			326,099,071	326,099,071
-Mua trong kỳ			743,448,572	743,448,572
-Tăng khác				
-Thanh lý, nhượng bán				
-Giảm khác				
Số dư ngày 30.06.2008			1,069,547,643	1,069,547,643
Giá trị hao mòn lũy kế				

Số dư đầu kỳ			108,702,628	108,702,628
-Khấu hao trong kỳ			181.873.840	181.873.840
-Tăng khác				
-Thanh lý, nhượng bán				
-Giảm khác				
Số dư ngày 30.06.2008			290.576.468	290.576.468
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
-Tại ngày 1.1.2008			217.396.437	217.396.437
-Tại ngày 30.06.2008			778.971.175	778.971.175

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

-Tổng số chi phí XDCB dở dang:	138.401.499.401đ
Trong đó:	
+ Trung tâm văn hóa thương mại Hai Bà Trưng	11.000.000đ
+ Cải tạo công viên Thống nhất :	11.000.000đ
+ Khu vui chơi giải trí Tây Hồ	16.500.000đ
+ Khu đất và biệt thự tại Nha Trang tỉnh Khánh Hòa :	97.710.914.000đ
+ Chi phí chuẩn bị dự án cụm công trình TTTM, KS, căn hộ cao cấp tại TP HCM :	39.361.706.324đ
+ Chi phí chuẩn bị dự án sân golf Long Biên :	1.034.307.362đ
+ Chi phí dự án 74 Nguyễn Trãi	256.071.715đ

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu kỳ 1.1.2008	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số tại 30.06.2008
Nguyên giá bất động sản đầu tư	298.265.805.682			298.185.425.308
-Quyền sử dụng đất	39.637.792.343			39.637.792.343
-Nhà	173.866.859.546			173.866.859.546
-Cơ sở hạ tầng	84.761.153.793		80.380.374	84.680.773.419
Giá trị hao mòn lũy kế	39.591.977.773	6.784.338.237		46.376.316.010
-Quyền sử dụng đất	3.306.552.262	417.598.405		3,724.150.667
-Nhà	11.545.552.468	1.957.203.679		13.502.756.147
-Cơ sở hạ tầng	24.739.873.043	4.409.536.153		29.149.409.196

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

	Tại ngày 1.1.2008	Tại ngày 30.06.2008
*Đầu tư vào Công ty con :		
- (Cty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV)	224.511.490.922đ	698.337.245.000đ
- Cty bất động sản Hải phòng	25.000.000.000đ	279.252.825.966đ
- Cty CP QC &TM Hùng Việt	2.868.000.000đ	2.868.000.000đ
- Cty CP CK VinCom	210.000.000.000đ	210.000.000.000đ
* Đầu tư vào các Công ty liên kết :		
- Liên doanh liên kết với công ty MGC	130.000.000đ	130.000.000đ
- Liên doanh liên kết với công ty BIDV Land		70.000.000.000đ
- Liên doanh liên kết với cty du lịch VN		10.000.000.000đ
- Khoản đầu tư Dự án tại cty cơ khí Hà nội	48.611.112.000đ	72.916.668.000đ
* Đầu tư dài hạn khác :		
- Chuyển tiền sang Cty cơ khí THĐ thực hiện giải phóng mặt bằng khu đất 114 Mai Hắc Đế	38.980.288.000đ	40.729.288.000đ
- Đầu tư trái phiếu	1.000.000đ	1.000.000đ
- Đầu tư mua CP của Cty CPTT Thanh Niên	12.400.000.000đ	12.400.000.000đ
- Khoản đầu tư dài hạn cho dự án 180-192 Nguyễn Công Trứ, TP HCM		24.289.033
- Liên doanh liên kết với Báo Thanh Niên	40.000.000.000đ	

- Liên doanh liên kết với cty Phong phú	80.000.000.000đ	23.529.412.000đ
- Khoản đặt cọc dự án Nguyễn Văn Huyền		54.000.000.000đ
- Đặt cọc cho TCT thuốc lá		17.500.000.000đ
- Chi phí trả trước cho dự án 180-182 Nguyễn Công Trứ - HCM		470.495.100đ
Tổng cộng	682.501.890.922đ	1.492.159.223.099

10. Chi phí trả trước dài hạn **Ngày 1.1.2008** **Tại ngày 30.06.2008**

- Chi phí trả trước dài hạn thiết bị quản lý, tiền thuê đất	22.481.734.370đ	22.758.964.540đ
----------------------------------------------------------------	-----------------	-----------------

11. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác **Ngày 1.1.2008** **Tại ngày 30.06.2008**

- Phải trả người bán	1.056.385.161đ	78.793.725.891đ
- Người mua ứng trước	851.445.893đ	
- Thuế phải nộp cho NN	57.898.069.031đ	8.170.765.068
- Thuế TNCN phải nộp	146.492.864đ	199.073.353
- Phải trả người lao động	2.053.693.02đ	2.224.007.478đ
- Chi phí lãi trái phiếu phải trả (Tăng nhiều do huy động thêm 2000 tỷ TP NHH nông nghiệp)	24.399.466.293đ	123.457.206.295đ
- Phải trả phải nộp khác (tiền đặt cọc của khách hàng thuê, doanh thu nhận trước ngắn hạn ...)	113.202.445.716đ	23.807.921.086đ

Tổng cộng **199.607.997.98đ** **236.652.699.171đ**

12. Các khoản nợ dài hạn **Ngày 1.1.2008** **Tại ngày 30.06.2008**

- Đặt cọc khách hàng dài hạn + doanh thu ghi nhận trước dài hạn	46.241.772.470đ	58.287.827.176đ
- Phát hành trái phiếu	1.000.000.000.000đ	3.000.000.000.000đ

13. Vốn chủ sở hữu : **800.000.000.000đ** **1.199.831.560.000đ**

14. Nguồn thặng dư vốn : **773.354.590.000đ**

15. Mua cổ phần ngân quỹ: **521.623.049.448đ**

Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại 6.575.195 CP - Tổng trị giá 521.623.049.448 đồng

16. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối : **270.357.438.536** **352.757.549.252**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

17. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)		Quý 2 - Năm 2008
Trong đó:		57.013.347.787đ
- Doanh thu bán hàng		57.013.347.787đ
18. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		15.492.311.739đ
- Chi phí quản lý		10.089.155.644đ
- Chi phí bán hàng		3.059.637.261đ
19. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)		106.386.724.736đ
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		106.348.150.147đ
20. Chi phí tài chính (Mã số 22)		98.346.454.569đ
- Chi phí tài chính khác		
- Lỗ quy đổi tỷ giá		
- Chi phí lãi vay		
21. Kết quả hoạt động kinh doanh khác		
- Thu khác		19.023.085.332đ
- Chi khác		3.576.062.187đ
22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)		7.260.335.104đ
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
23. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		44.599.201.350đ

Lập, ngày 16 tháng 7 năm 2008

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC