



Báo cáo thường niên 2009





Mục lục

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	4
TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI	6
TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG VÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG	7
LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	8
BÁO CÁO CỦA HĐQT/ HĐQT/ CHỦ TỊCH HĐQT CÔNG TY	14
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	21
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	27
BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH & BÁO CÁO KIỂM TOÁN	35
CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN	36
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	40
THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/ THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	51



VINCOM

Thông điệp của chủ tịch hội đồng quản trị



Ông Lê Khắc Hiệp
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vincom

Thưa quý vị Cổ đông!
Thay mặt cho Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Vincom (Công ty CP Vincom), tôi xin gửi đến Quý vị và gia đình lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

Vậy là năm 2009 đã đi qua với rất nhiều những khó khăn do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Nhưng, Việt Nam chúng ta, với những nỗ lực và chính sách ứng phó hợp lý nên đã là một trong những quốc gia sớm nhất vượt qua đáy suy giảm, duy trì được tăng trưởng dương trong suốt năm và đứng đầu về tốc độ tăng trưởng trong khu vực.

Thị trường Bất động sản (BDS) Việt Nam trong năm 2009 cũng đã vững vàng vượt qua khủng hoảng và có những bước phát triển mới, hứa hẹn sự hồi phục và bứt phá trong năm 2010.

Với Công ty CP Vincom, năm 2009 cũng là một năm đánh dấu những bước ngoặt lớn lao. Dựa trên những phân tích, đánh giá về tình hình phát triển kinh tế Việt Nam và thế giới, ngay từ đầu năm 2009, Ban Lãnh đạo Công ty đã đưa ra chiến lược phát triển đúng đắn, trong đó trọng tâm hướng đến là đầu tư và kinh doanh trong lĩnh vực BDS cao cấp nhằm đón đầu sự phục hồi của thị trường vào năm 2010, tạm thời ngưng hoặc cắt giảm những hoạt động kinh doanh chưa thể đem lại hiệu quả trong tương lai gần.

Về cơ bản, trong năm 2009, mọi hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh, triển khai và phát triển các dự án của Công ty đều đáp ứng được các kế hoạch mà Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã đề ra, mà kết quả tài chính cụ thể đã được khẳng định trong báo cáo kết quả kinh doanh được kiểm toán bởi Công ty Ernst & Young Việt Nam.

Bằng quyết tâm cao, tận dụng cơ hội đầu tư, kinh doanh từ khủng hoảng, Công ty đã đẩy mạnh triển khai để sớm hoàn thành và đưa vào khai thác các dự án trọng điểm đã khởi công. Tại Hà Nội, khu Trung tâm Thương mại Vincom 2 (liên thông với khu Trung tâm Thương mại Vincom City Towers) đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng ngay đầu tháng 8/2009 với hiệu suất cho thuê mặt bằng đạt hơn 85% ngay từ thời gian đầu khai trương. Khu căn hộ cao cấp Vincom Park Place tại tòa tháp này cùng các hạng mục khác cũng đã được hoàn thành và bắt đầu bàn giao cho khách hàng vào tháng 10/2009 đúng như cam kết.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, tổ hợp dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn - Văn phòng - Căn hộ cao cấp và Bãi đậu xe ngầm (68-70 Lê Thánh Tôn và tứ giác Eden, Quận 1) cũng được đẩy nhanh tiến độ với cam kết sẽ đưa hệ thống văn phòng và Trung tâm Thương mại mang tên Vincom Center đẳng cấp 5 sao Quốc tế, sang trọng và lớn nhất Việt Nam vào hoạt động đúng dịp kỷ niệm 35 năm Giải phóng Miền Nam, thống nhất Đất nước 30/4/2010.

Trong định hướng chiến lược nhằm trở thành thương hiệu hàng đầu về sản phẩm BDS cao cấp tại Việt Nam, hoạt động theo mô hình Tập đoàn, năm 2009, Vincom cũng đã hoàn thành cơ bản việc chuẩn bị cho công tác đầu tư hàng loạt các dự án mới tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Vincom đã tham gia góp vốn thành lập và giữ cổ phần chi phối vào hàng loạt các công ty BDS lớn tại Hà Nội như: Công ty CP Đầu tư và phát triển Địa ốc Hoàng Gia, Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà nội, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, Công ty TNHH BDS Viettronics.

Vào tháng 11/2009, Vincom đã tạo ra một sự kiện đặc biệt đối với thời sự doanh nghiệp Việt Nam khi trở thành doanh nghiệp Việt đầu tiên phát hành thành công 100 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế và niêm yết trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Singapore. Với thành công này, Vincom đã chứng tỏ được uy tín và thương hiệu của mình trên trường quốc tế. Đây cũng là một sự kiện có tính bước ngoặt không chỉ đối với riêng Công ty CP Vincom mà còn đối với các doanh nghiệp Việt Nam nói chung. Sự kiện này đã mở ra một hướng đi mới để thông qua đó, các công ty Việt Nam có thể đa dạng hóa các kênh huy động vốn và tham gia vào các thị trường vốn quốc tế.

Với những thành công của mình, trong năm 2009, Vincom đã giành được hàng loạt các giải thưởng lớn như: Năm trong Top 100 thương hiệu hàng đầu - giải thưởng Sao Vàng đất Việt 2009, Top 20 Thương hiệu chứng khoán uy tín, Top 10 doanh nghiệp đoạt giải Thương mại dịch vụ xuất sắc....

Thưa Quý vị!

Vững tin với những thành tựu và tiềm lực đã đạt được trong những năm qua, đặc biệt là những thành công "vượt khó vươn lên" trong năm 2009, HĐQT Công ty CP Vincom đã xây dựng một mục tiêu chiến lược mang tính đột phá mạnh mẽ cho Công ty trong năm 2010 và trong giai đoạn tiếp theo.

Trên cơ sở phân tích, nghiên cứu sâu về môi trường đầu tư kinh doanh của thị trường BDS nói chung và phân khúc BDS cao cấp nói riêng, HĐQT Công ty nhận định: Năm 2010 sẽ là năm mà thị trường BDS sẽ có bước phục hồi và phát triển mạnh mẽ, đặc biệt là với phân khúc BDS cao cấp, đây là cơ hội mở, dành cho những doanh nghiệp mong muốn phát triển bền vững và chuyên nghiệp. Chính vì thế, HĐQT Công ty xác định: trong năm 2010 và thời gian tiếp theo, Công ty CP Vincom sẽ vẫn chọn phân khúc thị trường BDS cao cấp và trung đến cao cấp làm hướng phát triển chiến lược. Tuy nhiên, mọi hoạt động đầu tư kinh doanh của lĩnh vực này sẽ được nâng lên một tầm cao mới, với tầm vóc, tính đột phá, sáng tạo và đẳng cấp cao hơn nhằm đón đầu vận hội kinh doanh mới.

Trong năm 2010, ngoài việc tổ chức khai thác tốt các dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, đẩy mạnh công tác tiếp thị, bán hàng cho các dự án sẽ hoàn thiện trong năm, Vincom sẽ khởi công hàng loạt các dự án lớn tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô và đẳng cấp vượt trội so với chính các dự án mà Công ty đã có cho đến nay cũng như các dự án đã được đầu tư tại Việt Nam.

Bên cạnh đó, HĐQT cũng sẽ cùng với Ban Giám Đốc Công ty xây dựng và mở rộng những hướng kinh doanh mới; đồng thời thực hiện một cách nghiêm túc, chuyên nghiệp các công tác quản trị doanh nghiệp, phát triển thương hiệu và các chiến lược về nhân sự doanh nghiệp, văn hóa doanh nghiệp vv và vv...

Thưa Quý vị Cổ đông!

Thay mặt cho HĐQT Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý vị vì đã tin tưởng, ủng hộ và chia sẻ với Công ty trong thời gian qua. Chúng tôi rất mong tiếp tục nhận được sự đồng tình và ủng hộ của Quý vị. Tôi tin tưởng sâu sắc rằng, với những kế hoạch và chiến lược đã được tính toán cẩn trọng, với cách đầu tư, kinh doanh bài bản hướng tới sự phát triển bền vững. Công ty CP Vincom của chúng ta sẽ tiếp tục gặt hái được những thành công to lớn hơn nữa để trở thành một trong những Tập đoàn BDS lớn nhất tại Việt Nam.

Trân trọng cảm ơn!

CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Khắc Hiệp



Tâm nhìn

Bằng bản lĩnh và khát vọng tiên phong, Vincom phấn đấu trở thành một Tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam, lấy hoạt động đầu tư - kinh doanh Bất động sản (BDS) làm trọng tâm chiến lược và mong muốn tạo nên một thương hiệu Việt mang tầm vóc quốc tế.

Sứ mệnh

Đối với thị trường: Cung cấp các sản phẩm - dịch vụ BDS cao cấp với chất lượng quốc tế, mang tính độc đáo và sáng tạo cao nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu khách hàng.

Đối với nhân viên: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả nhân viên.

Đối với cổ đông: Đảm bảo và luôn gia tăng các giá trị đầu tư hấp dẫn và bền vững cho cổ đông.

Đối với xã hội: Hòa hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội; đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân đối với đất nước.

Giá trị cốt lõi

Đầu tư bền vững, lấy khách hàng làm trung tâm.

Coi trọng đẳng cấp, chất lượng

Đề cao tính tốc độ, hiệu quả trong công việc

Tôn trọng sự khác biệt và năng lực sáng tạo

Hiểu rõ sứ mệnh phục vụ và chỉ đảm nhận nhiệm vụ khi có đủ khả năng

Tập thể đoàn kết, ứng xử nhân văn và coi trọng sự trung thành

Thượng tôn pháp luật và kỷ luật

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong và niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh Việt Nam.

Tầm vóc một doanh nghiệp thời hiện đại thể hiện rất rõ nét qua việc doanh nghiệp thực thi trách nhiệm xã hội của mình. Trách nhiệm này được thể hiện thông qua các hoạt động chăm lo đời sống người lao động, góp phần bảo vệ môi trường và đặc biệt là các hoạt động từ thiện, xã hội vì sự phát triển chung của cộng đồng. Mặc dù đây là một khái niệm còn khá mới mẻ nhưng trên thực tế, Công ty Cổ phần Vincom đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm này ngay từ những ngày đầu thành lập trên nền tảng và niềm tự hào của một doanh nghiệp Việt.

Trải qua hơn 7 năm hình thành và phát triển nói chung và năm 2009 nói riêng, Công ty CP Vincom đã luôn tiến hành đều đặn các hoạt động nhằm nâng cao đời sống vật chất cũng như tinh thần cho toàn thể Cán bộ nhân viên (CBNV) trong Công ty cũng như tích cực tham gia các hoạt động xã hội - từ thiện - nhân đạo trên phạm vi trong nước và quốc tế.

Đối với CBNV, mỗi năm vào các dịp lễ như Tết dương lịch, Tết Âm lịch, ngày kỷ niệm thành lập, Tết độc lập và vào các dịp hè, Công ty đều tổ chức các hoạt động nghỉ mát, văn hóa - văn nghệ - thể thao - dạ tiệc... vừa để đảm bảo chế độ phúc lợi, vừa là dịp để CBNV giao lưu nâng cao tinh thần đoàn kết, đồng thời cũng thêm sự gắn bó với Công ty. Tại những ngày này, Ban Lãnh đạo Công ty cũng thường xuyên tổ chức khen thưởng cho những cá nhân, tập thể CBNV có thành tích xuất sắc với những phần thưởng có giá trị cao cả về vật chất lẫn tinh thần. Trẻ em - thế hệ tương lai - cũng là đối tượng được Ban lãnh đạo Công ty dành nhiều sự quan tâm và ưu ái với các chương trình biểu diễn, liên hoan và tặng quà trong các ngày lễ Thiếu nhi, Trung thu... Đặc biệt, Công ty còn xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích tốt trong học tập. Mỗi món quà này không những có giá trị về vật chất mà còn có tác dụng lớn trong việc động viên các cháu học tập và trở thành niềm tự hào của bố mẹ với các đồng nghiệp xung quanh.

CBNV trong Công ty còn có ngày hội thao truyền thống để các đơn vị trong Công ty thi đấu, giao lưu. Đây là hoạt động sôi nổi thường niên được tất cả mọi người mong đợi. Chi bộ Đảng và Công đoàn của Công ty hoạt động tốt đã gây dựng nên nhiều phong trào cho CBNV và được đánh giá là chi bộ Đảng vững mạnh của Quận ủy Quận Hai Bà Trưng.

Bên cạnh đó, Vincom đã rất quan tâm và tích cực tham gia vào các hoạt động xã hội - nhân đạo - từ thiện. Tổng số tiền Công ty dành riêng đóng góp cho các hoạt động này lên tới con số hàng chục tỷ đồng. Qua đó Vincom cũng đã được trao tặng nhiều bằng khen, giấy khen của các Bộ, Ban, Ngành, Chính quyền tỉnh thành trên cả nước. Trong năm 2009, Công ty cũng đã nhận được Giải thưởng Nhân Ái Việt Nam tôn vinh những doanh nghiệp tiêu biểu có nhiều hoạt động nhân đạo vì cộng đồng... Trong các đợt thiên tai, lũ lụt vừa qua, Vincom cũng luôn là một trong số các doanh nghiệp tiêu biểu đi đầu trong việc tổ chức cứu trợ, tài trợ chiến dịch "Đưa trẻ em vùng lũ trở lại trường" hay chương trình "Chăn ấm vùng cao". Công ty cũng tham gia hỗ trợ xây dựng nhà giàn cho các chiến sỹ ngoài hải đảo đang bảo vệ hải phận của Tổ quốc...

Tất cả những hoạt động mà Công ty tham gia còn hướng đến việc hỗ trợ cho người nghèo, các gia đình thương binh, liệt sỹ, các đối tượng chính sách, trẻ em mồ côi..., góp phần xây dựng xã hội nhân ái và phát triển.

Là một doanh nghiệp lớn hoạt động trong lĩnh vực BDS cao cấp, Vincom cũng luôn ý thức được vai trò quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong mỗi công trình của mình. Từ tòa tháp đầu tiên Vincom City Towers đã được đoạt giải "Tòa nhà tiết kiệm năng lượng" tới những công trình đang xây dựng, Công ty đều đặt ra mục tiêu: "Tiết kiệm năng lượng và dành ra nhiều không gian xanh".

Với quan điểm hoạt động phát triển kinh doanh song hành với các hoạt động nhân đạo - xã hội và từ thiện, làm tròn trách nhiệm với cộng đồng và xã hội, trong thời gian tới, Công ty CP Vincom sẽ tiếp tục triển khai mạnh mẽ những công tác này và coi đó là truyền thống tốt đẹp của Công ty.



Lịch sử hoạt động của Công ty

1. Những sự kiện quan trọng:

Thành lập Công ty

Công ty CP Vincom (tiền thân là Công ty cổ phần Thương mại Tổng hợp Việt Nam) được thành lập vào ngày 03/05/2002. Với vốn điều lệ ban đầu là 196 tỷ đồng, sau hơn 7 năm hoạt động và phát triển, Công ty CP Vincom hiện là một trong những Công ty kinh doanh BĐS lớn nhất tại Việt Nam với số vốn điều lệ lên đến gần 2.000 tỷ đồng.

Công ty đã được cấp phép niêm yết theo Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 09 năm 2007 và cổ phần của Công ty đã chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh kể từ ngày 19/9/2007.

Các sự kiện quan trọng khác:

Với kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2009, Công ty CP Vincom đã được ghi nhận bằng hàng loạt các giải thưởng uy tín như Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2009 dành cho Top 100 Thương hiệu hàng đầu, Giải thưởng Tòa nhà hiệu quả năng lượng lần II của Bộ Công thương tháng 3/2009, Giải thưởng Cúp Thăng Long 2009 do UBND Tp Hà Nội xét tặng, Giải thưởng Thương hiệu Chứng khoán uy tín năm 2009....

Đặc biệt, năm 2009 đánh dấu việc Vincom phủ rộng hơn thương hiệu của mình trên bản đồ cao ốc thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp của thị trường Hà Nội nói riêng và Việt Nam nói chung.

Tháng 8 năm 2009, Công ty CP Vincom đã khai trương Tòa tháp Vincom Park Place sang trọng và hiện đại với 3 tầng hầm và 25 tầng nổi tại số 114 phố Mai Hắc Đế, Hà Nội. Tòa tháp có vị trí vô cùng đắc địa: một mặt tiếp giáp phố Mai Hắc Đế, một mặt tiếp giáp phố Bùi Thị Xuân, nằm trong khu vực trung tâm thương mại của thành phố, cách hồ Hoàn Kiếm 2km về phía Nam, và là nơi giao nhau của các mạch giao thông trung tâm như Phố Huế, Bà Triệu, Đại Cồ Việt... Tòa tháp Vincom Park Place với hơn 200 căn hộ cao cấp, trường mẫu giáo quốc tế, câu lạc bộ thể thao và khu spa thư giãn đẳng cấp, khu vui chơi trẻ em cùng trung tâm mua sắm cao cấp được kết nối với tòa tháp đôi Vincom City Towers bằng lối thông tầng hầm và cầu đường bộ tại các tầng 3, 4, 5 của tòa nhà đã tạo nên tổ hợp cao ốc lớn nhất tại Thủ đô Hà Nội - trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị của cả nước. Việc Vincom Park Place ra đời đã không chỉ thể hiện sự lớn mạnh của một công ty, mà còn góp phần đáp ứng nhu cầu kinh doanh thương mại cao cấp của nhiều doanh nghiệp, đáp ứng nhu cầu sống của những cá nhân có thu nhập cao theo các tiêu chí: sang trọng, tiện lợi gắn với yếu tố xanh. Đồng thời, nó còn là một điểm nhấn kiến trúc, tô điểm bộ mặt Thủ đô, góp phần vào công cuộc hiện đại hóa đất nước.

Năm 2009, Công ty CP Vincom cũng đã tạo một sự kiện đặc biệt nữa khi phát hành thành công 100 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế kỳ hạn 5 năm và trái phiếu này cũng được niêm yết tại Sàn Giao dịch Chứng khoán Singapore ngay sau khi phát hành. Đây là đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi đầu tiên của Vincom và cũng là đợt phát hành đầu tiên của một doanh nghiệp Việt Nam ra thị trường quốc tế. Sự kiện này được xem như một trong những cột mốc quan trọng trong tiến trình Việt Nam hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu nói chung và khẳng định vị thế của doanh nghiệp Việt Nam có đủ bản lĩnh và tầm vóc sánh vai với các doanh nghiệp hàng đầu của khu vực nói riêng. Sự kiện tài chính này cũng đã mở ra một hướng mới đối với các công ty Việt Nam trong việc đa dạng hóa các kênh huy động vốn và chủ động hội nhập, tham gia vào các thị trường vốn quốc tế. Lễ ký kết Thỏa thuận đặt mua trái phiếu chuyển đổi giữa Credit Suisse - Tổ chức bảo lãnh duy nhất và là tổ chức tư vấn chính cho Đợt phát hành này với Công ty CP Vincom đã được tiến hành tại Singapore dưới sự chứng kiến của Chủ tịch nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam Nguyễn Minh Triết và Giáo sư S. Jayakumar, Bộ trưởng Cao cấp kiêm Bộ trưởng An ninh Quốc gia nước Cộng hòa Singapore; đây là sự kiện nằm trong chương trình của chuyến thăm và dự Hội nghị APEC của Chủ tịch Nguyễn Minh Triết tại Singapore.

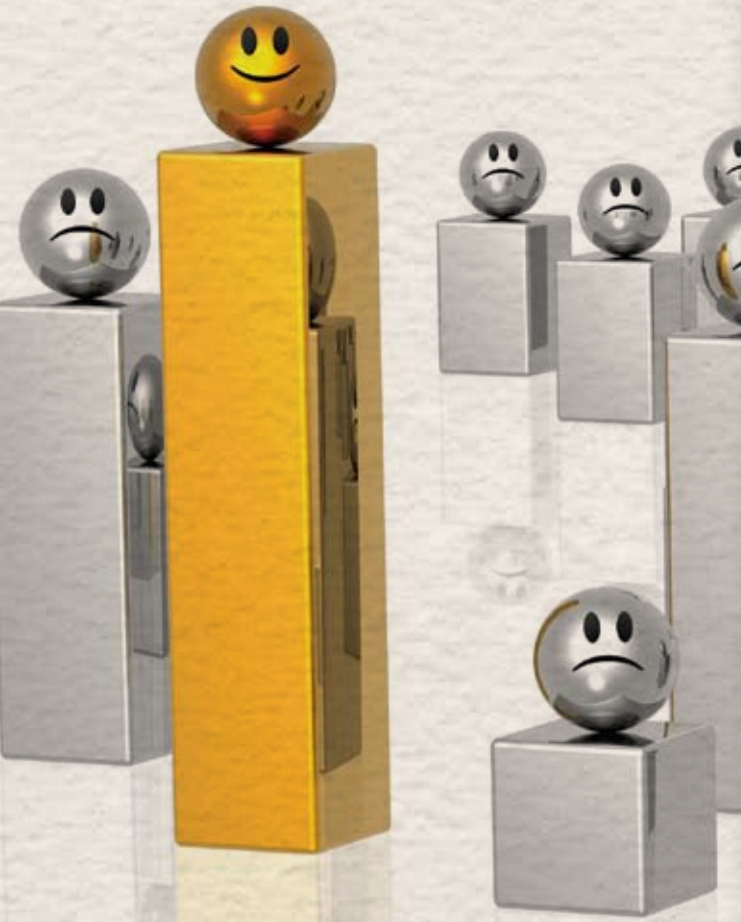


2. Quá trình phát triển

a. Ngành nghề kinh doanh

Năm 2009 Công ty CP Vincom tiếp tục tập trung triển khai các dự án kinh doanh trên cơ sở các ngành nghề đã được cấp theo Giấy chứng nhận ĐKKD, cụ thể bao gồm:

- Kinh doanh BĐS;
- 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 làm đẹp thẩm mỹ (không bao gồm xăm mắt và các công việc gây chảy máu);
- Dịch vụ ăn uống, giải khát;
- 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;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Tư vấn đầu tư;
- Cho thuê nhà có trang thiết 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.
- Dịch vụ môi giới BĐS, định giá BĐS, sàn giao dịch BĐS, tư vấn BĐS, đấu giá BĐS, quảng cáo BĐS, quản lý BĐS.



b. Tình hình hoạt động

Mặc dù tình hình kinh tế thế giới và trong nước chưa hồi phục sau cơn bão tài chính kéo dài từ 2008, Công ty vẫn đạt được kết quả kinh doanh khá khả quan trong năm 2009.

Tiếp nối sự phát triển của Tòa tháp đôi Vincom City Towers là sự kiện khai trương và đưa vào khai thác tòa tháp Vincom Park Place hiện đại, nằm liền kề với tháp đôi Vincom City Towers trong năm 2009. Tòa tháp Vincom Park Place gồm 3 tầng hầm, 25 tầng nổi, kết nối với tòa tháp đôi Vincom City Towers đã tạo thành tổ hợp Vincom City Towers (VCT) với văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, chung cư cao cấp với các dịch vụ tiện ích cao cấp đi kèm như câu lạc bộ thể thao, bể bơi, spa cao cấp, trường mẫu giáo quốc tế, khu vui chơi trẻ em hiện đại. Cùng những ưu thế vượt trội về quy mô, địa thế, hệ thống trang thiết bị và dịch vụ cung cấp, tòa nhà VCT của Công ty được tư vấn quản lý bởi Công ty CB Richard Ellis Việt Nam (CBRE) – một trong những công ty hàng đầu của Mỹ trong lĩnh vực cung cấp các dịch vụ môi giới, tư vấn và quản lý BĐS trên toàn thế giới. Tòa nhà đã trở thành một địa điểm lý tưởng, thu hút sự quan tâm của các doanh nghiệp lớn, các cá nhân có mức sống cao, đồng thời, đưa thương hiệu Vincom lên một tầm cao mới. Với uy tín đã được khẳng định, năm 2009, tòa nhà VCT luôn đạt hiệu suất hoạt động cho thuê ở mức khá cao. Tỷ lệ cho thuê bình quân đối với khu văn phòng cho cả năm đạt hơn 90% nhưng trong những tháng cuối năm tỷ lệ này đã tăng lên 98%, khu thương mại: 99,2%. Với tỷ lệ này, doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ cho thuê BĐS đạt 280 tỷ đồng - tăng 20% so với năm 2008.

Năm 2009, doanh thu hoạt động tài chính với những khoản đầu tư trung hạn và ngắn hạn mang lại nguồn thu khá ổn định, tăng 4.8% so với năm 2008.

Cũng trong năm 2009, việc thi công các dự án đã được khởi công trong năm 2008 của Công ty đã được thực hiện đúng tiến độ. Đặc biệt, với 57.000 m² diện tích dành cho khu mua sắm và gần 80.000 m² khu văn phòng dự kiến sẽ được khai trương vào ngày 30/4/2010, Vincom Center Shopping Mall và Vincom Office Center – giai đoạn 1 của Cụm dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn – Văn phòng – Căn hộ cao cấp – Bãi đậu xe ngầm Vincom tại Quận 1 TP. Hồ Chí Minh, sẽ là một tổ hợp Trung tâm mua sắm và Văn phòng cho thuê lớn nhất Việt Nam, đồng bộ và sang trọng về thiết kế, hoàn hảo về dịch vụ, đáp ứng các nhu cầu mua sắm, giải trí cao cấp và văn phòng làm việc tiêu chuẩn quốc tế...

Ngoài sứ mệnh phục vụ, chăm sóc khách hàng, xây dựng và gìn giữ thương hiệu mạnh qua phát triển kinh doanh, Công ty luôn xác định cho mình một sứ mệnh xã hội – đó là khởi xướng và tham gia vào các hoạt động chung của cộng đồng. Sứ mệnh này luôn là những công việc được Công ty ưu tiên hàng đầu, để hình ảnh Vincom gắn gũi hơn với công chúng – không chỉ là một thương hiệu mạnh trong kinh doanh, mà còn là một hình ảnh điển hình của những tấm lòng nhân ái, vì cộng đồng. Hoạt động của Quý Thiện tâm do Công ty tham gia thành lập đã dẫn đi vào đời sống xã hội và thu hút được sự quan tâm của các tổ chức, cá nhân có tấm lòng hướng thiện, chia sẻ với người nghèo trên khắp mọi miền Đất nước.



3. Định hướng phát triển

a. Chiến lược trung và dài hạn

Tiếp tục tập trung đầu tư sâu vào các dự án BĐS cao cấp tại các đô thị lớn trong cả nước, trọng tâm là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó xúc tiến đẩy nhanh tiến độ thi công các dự án đang triển khai, trọng điểm là dự án Vincom Center tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng như dự án Royal City và Eco City tại TP. Hà Nội và đẩy mạnh tìm kiếm các dự án BĐS lớn khác.

Nỗ lực xây dựng Công ty CP Vincom phát triển không ngừng để tiếp tục duy trì và nâng tầm phát triển của Vincom - một Tập đoàn kinh doanh BĐS mang thương hiệu Việt hàng đầu tại Việt Nam.

Đặc biệt chú trọng công tác nâng cao chất lượng dịch vụ, tiện ích tại các công trình đã đi vào hoạt động để nâng cao uy tín và giá trị của thương hiệu Vincom.

Phát huy những lợi thế và uy tín đã tạo dựng được trong nước để mở rộng kinh doanh BĐS ra khu vực Đông Nam Á và Châu Á, tạo nên hình ảnh một tập đoàn kinh doanh BĐS Việt Nam đầy năng động và bản lĩnh trong con mắt bạn bè quốc tế.

Duy trì hướng phát triển bền vững trên nền tảng: Phát triển doanh nghiệp song hành với đóng góp tích cực cho sự phát triển của văn hóa – xã hội và môi trường.

b. Mục tiêu:

Công ty CP Vincom đã xác định một lộ trình định hướng phát triển với những mục tiêu chiến lược cụ thể cho từng giai đoạn. Chiến lược kinh doanh trước mắt của Vincom được xây dựng dựa vào sức mạnh sẵn có do Vincom tạo dựng được trong thời gian qua, và trên cơ sở phát huy, tận dụng sức mạnh đó để tạo đà cho những bước phát triển đột phá trong tương lai:

- Tận dụng lợi thế cạnh tranh từ tòa nhà VCT như vị trí đắc địa, giá cả hợp lý, chất lượng dịch vụ và phong cách phục vụ chuyên nghiệp để khai thác kinh doanh cho thuê mặt bằng bán lẻ và văn phòng; duy trì và tạo ấn tượng tốt đẹp về một thương hiệu BĐS chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam. Đặc biệt trong năm 2010, Vincom tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ của tòa nhà, mở rộng các tiện ích và nâng cấp cơ sở hạ tầng để Vincom City Towers luôn đáp ứng đầy đủ các tiêu chí đối với một Trung tâm Thương mại – Văn phòng cho thuê hạng A.
- Hoàn thành và đưa vào khai thác khu Trung tâm Thương mại và văn phòng cao cấp tại Vincom Center tại Thành phố Hồ Chí Minh đúng tiến độ (dự tính khai trương ngày 30/4/2010), trở thành một trung tâm thương mại - văn phòng và căn hộ cho thuê cao cấp đa tiện ích với những ý tưởng thiết kế hiện đại, sang trọng và chất lượng dịch vụ hàng đầu giữa trung tâm của thành phố Hồ Chí Minh phồn hoa.
- Thúc đẩy nhanh thủ tục và triển khai thi công các dự án BĐS đã công bố như Dự án Royal City (74 Nguyễn Trãi, Hà Nội) và Eco City (460 Minh Khai và số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội).
- Với dự báo 2010 sẽ là năm thị trường BĐS bắt đầu phát triển trở lại, Sàn giao dịch BĐS hiện đại sẽ được đầu tư về chiều sâu với đầy đủ các ngành nghề kinh doanh của một Sàn Giao dịch BĐS chuyên nghiệp, gồm: Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua BĐS; Môi giới BĐS; Định giá BĐS; Tư vấn BĐS; Quảng cáo tiếp thị BĐS; Đấu giá BĐS; Quản lý BĐS và các ngành nghề khác liên quan tới BĐS phù hợp với quy định của Pháp luật. Đặc biệt, với tiềm năng của thị trường BĐS Việt Nam dự báo từ 2010 - 2012, chắc chắn Sàn Giao dịch BĐS Vincom là một kênh đầu tư chuẩn xác và sẽ đem lại lợi nhuận cao.
- Chuyên nghiệp hóa các hoạt động thông qua việc chú trọng đến chất lượng, sử dụng các đơn vị quản lý và tư vấn quốc tế, sử dụng các công ty kiểm toán quốc tế, các nhà thầu có uy tín trong và ngoài nước.
- Tận dụng lợi thế và kinh nghiệm vốn có để đầu tư có trọng điểm vào các dự án BĐS như: trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, văn phòng và căn hộ cho thuê cao cấp tại 2 thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh; tập trung vào các dự án BĐS có thể mang lại tỷ suất thu hồi nội bộ IRR lớn hơn 20%; đầu tư góp vốn trong các hoạt động tài chính, BĐS.
- Thành lập các hội đồng cố vấn cao cấp gồm các chuyên gia kinh nghiệm trong nhiều lĩnh vực: đầu tư, tài chính, pháp lý... và không ngừng nâng cao năng lực quản lý doanh nghiệp.
- Tích cực mở rộng hợp tác với các công ty có nhiều kinh nghiệm trong từng lĩnh vực để học hỏi và nâng cao hiệu quả của dự án đầu tư.
- Hình thành và phát triển hệ thống quản lý Công ty theo mô hình tập đoàn với quy mô lớn, quản trị doanh nghiệp theo hướng hiện đại hóa kết hợp với việc xây dựng một tập thể nhân viên năng động, sáng tạo và bản lĩnh, tiến tới xây dựng được một sức mạnh văn hóa doanh nghiệp đặc sắc mang dấu ấn Vincom.

4. Quản trị rủi ro

Nhìn chung, việc quản lý rủi ro là nhiệm vụ quan trọng được giao tới từng bộ phận, từng phòng ban và tới tất cả các công ty con của Công ty. Định hướng quản trị rủi ro của Công ty tập trung chủ yếu vào kiểm soát các rủi ro về quy trình hoạt động và rủi ro về tài chính. Để thực hiện việc này, HĐQT đã thành lập Ban Kiểm toán nội bộ với vai trò đảm bảo rằng Công ty và các Công ty con đạt được các mục tiêu trong kinh doanh, đạt được hiệu quả và hiệu suất của các hoạt động; đảm bảo độ tin cậy của báo cáo tài chính, tính tuân thủ pháp luật và các quy định nội bộ.

Ban Kiểm toán nội bộ là bộ phận hoạt động độc lập, không bị chi phối bởi các phòng Ban khác và báo cáo trực tiếp cho HĐQT. Nhân sự của Ban Kiểm toán nội bộ có 4 người đều là các kiểm toán viên đã được cấp chứng chỉ hành nghề kiểm toán độc lập (CPA). Hàng năm, Ban Kiểm toán nội bộ sẽ lập kế hoạch kiểm toán trình HĐQT phê chuẩn. Kế hoạch kiểm toán sẽ bao gồm những hoạt động chính như sau:

- Hàng tháng, soát xét tính trung thực, hợp lý của các thông tin trên báo cáo tài chính;
- Kiểm toán báo cáo tài chính 6 tháng 1 lần đối với các công ty con;
- Kiểm toán các quy trình kinh doanh, quy trình quản lý như: quy trình quản lý doanh thu cho thuê, quy trình kiểm soát chi phí bảo dưỡng tòa nhà, quy trình tuyển dụng nhân sự, đào tạo, quy trình quản lý đầu tư dự án....

Việc thực hiện kiểm toán các quy trình này sẽ bao gồm những bước quan trọng: xác định rủi ro, mô tả rủi ro, lượng hóa rủi ro, phân tích rủi ro, xếp hạng rủi ro, đánh giá rủi ro, lập báo cáo về rủi ro, xử lý rủi ro, theo dõi và rà soát quy trình quản lý rủi ro.

Lập báo cáo gửi HĐQT, trong đó đề cập đến các vấn đề: mô tả thực trạng, đánh giá kết quả thực hiện các bước kiểm soát nội bộ, qua đó xác định và cảnh báo các ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và các Công ty con; đồng thời đưa ra các khuyến nghị và kế hoạch hành động để kiểm soát và giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực của các rủi ro đó.



Báo cáo của Hội đồng quản trị Hội đồng thành viên/Chủ tịch HĐQT Công ty

1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm (lợi nhuận, tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm cuối năm 2009)

a. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty 2009:

TT	Chỉ tiêu	Năm 2009 (VNĐ)	Năm 2008 (VNĐ)	Tăng giảm (%)
1	Doanh thu thuần	1.974.446.241.603	239.180.299.742	725,51%
2	Doanh thu tài chính	432.861.235.107	413.039.174.035	4,80%
3	Lợi nhuận trước thuế	1.384.202.221.891	156.768.324.696	782,96%
4	Thuế TNDN	282.465.063.981	30.773.535.251	817,88%
5	Lợi nhuận sau thuế	1.101.737.157.913	125.994.789.445	774,43%



Phân tích một số chỉ tiêu chủ yếu:

Trong năm 2009, doanh thu hoạt động kinh doanh tăng đột biến so với năm 2008 do phát sinh doanh thu chuyển nhượng căn hộ tại Vincom Park Place là 1.663 tỷ đồng; doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng và Trung tâm Thương mại đạt 280 tỷ đồng tăng 20% so với năm 2008.

Doanh thu tài chính tăng 4,8% so với năm 2008.

Lợi nhuận trước thuế và sau thuế đều tăng vọt do nguồn thu từ lợi nhuận chuyển nhượng căn hộ tại Vincom Park Place.

b. Tình hình báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm cuối năm và một số chỉ tiêu trọng yếu:

Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: 4.898.009.760.588 đồng

Trong năm 2009, Công ty đã tiến hành ứng vốn cho các Công ty liên kết vay vốn để đầu tư thực hiện các dự án nhằm mục tiêu đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án, sớm đem lại nguồn thu từ đầu tư dự án đồng thời sử dụng có hiệu quả nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi của Công ty; số dư các khoản ứng vốn đầu tư này đến thời điểm 31/12/2009 là 2.341 tỷ đồng.

Phục vụ hoạt động kinh doanh dựa trên nguyện vọng và nhu cầu của các cổ đông sáng lập, HĐQT một số công ty con của Vincom đã họp và quyết định sử dụng tiền tạm thời nhàn rỗi để cho các cổ đông vay ngắn hạn với lãi suất cao hơn lãi suất tiền gửi cùng kỳ hạn Ngân hàng (khoản vốn cổ đông vay đều có nguồn tài sản đảm bảo), tạo nguồn thu tối đa cho Công ty; số dư các khoản cho vay này đến thời điểm 31/12/2009 là 1.240 tỷ đồng.

Trong tháng 12/2009 khi có nguồn tiền tạm thời nhàn rỗi thu được từ phát hành trái phiếu, Công ty đã tiến hành gửi tiền các kỳ hạn từ 3-6 tháng tại các Ngân hàng nhằm đảm bảo có sẵn nguồn tiền mặt chi cho dự án ngay khi có nhu cầu sử dụng; số dư các khoản tiền gửi kỳ hạn đến thời điểm 31/12/2009 là 1.050 tỷ đồng.

Ngoài ra, Công ty hiện đang đầu tư vào một số cổ phiếu của các Công ty đã niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường không chính thức với số lượng vừa phải nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nói riêng và các nguồn lực của Công ty nói chung; số dư các khoản đầu tư này đến thời điểm 31/12/2009 là 267 tỷ đồng.



Khoản nợ dài hạn : 9.210.737.300.159 đồng

Trong năm 2007, Công ty thực hiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức phát hành riêng lẻ cho một số nhà đầu tư (NĐT) tổ chức với tổng trị giá của đợt phát hành là 1.000 tỷ đồng. Việc phát hành trái phiếu nhằm phục vụ mục đích huy động 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 Vincom tại thành phố Hồ Chí Minh. Các trái phiếu này có mệnh giá là 1.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 22/10/2012 và có mức lãi suất 10.3%/ năm.

Trong năm 2008, Công ty thực hiện phát hành tiếp trái phiếu doanh nghiệp cho các NĐT tổ chức với tổng trị giá của đợt phát hành là 2.000 tỷ đồng. Việc phát hành trái phiếu nhằm phục vụ mục đích huy động vốn cho việc xây dựng các dự án tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Các trái phiếu này có mệnh giá là 1.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 06/05/2013 và có mức lãi suất 16%/ năm cho năm đầu tiên, các năm sau lãi suất thả nổi bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 1 năm bình quân của Sở Giao dịch 4 Ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Viettinbank cộng thêm 4%/năm.

Trong năm 2009, Công ty thực hiện các đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp như sau:

- Trái phiếu phát hành thông qua Ngân hàng Hàng Hải có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 18 tháng 12 năm 2012, có mức lãi suất năm thứ nhất là 14.5%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi. Trái phiếu được phát hành nhằm mục đích huy động vốn để đầu tư vào Dự án Tổ hợp 8/3 và Hanosimex (Eco City) tại 460 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng và số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội thuộc 2 nhà máy Dệt 8/3 và Hanosimex.

- Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có mệnh giá 100.000.000 Đô la Mỹ (tương đương 1.794.100.000.000 đồng Việt Nam), phát hành ngày 16 tháng 12 năm 2009, đáo hạn ngày 16 tháng 12 năm 2014, có lãi suất 6%/năm. Khoảng từ 70% đến 80% và 15% tới 25% số tiền thu từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng để cấp vốn cho kế hoạch đầu tư mới lần lượt vào các dự án "Royal City" (74 Nguyễn Trãi - Hà nội) và dự án "Eco City" (460 Minh Khai và số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, - Hà nội); phần còn lại sẽ được Công ty sử dụng làm vốn lưu động và các mục đích chung của Công ty.

- Trái phiếu huy động nguồn vốn cho việc thực hiện dự án của Công ty PFV là trái phiếu phát hành thông qua Ngân hàng Nông nghiệp có mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn sau 3 năm kể từ ngày phát hành, có mức lãi suất năm thứ nhất là 12.5%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi. Trái phiếu này được phát hành nhiều đợt và đã phát hành thành công đợt 1 và 2 trong năm 2009 với tổng giá trị là 450.000.000.000 đồng.

Bên cạnh đó, để huy động nguồn vốn cho các dự án, Công ty đã tiến hành vay vốn như sau:

- Vay dài hạn của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam để thực hiện dự án Eden tổng giá trị vay là 2.000 tỷ đồng; thời hạn vay 10 năm tính từ ngày 23/01/2009; lãi suất thả nổi; trong năm 2009 Công ty đã giải ngân từ khoản vay này là 898 tỷ đồng.

- Vay vốn cho việc thực hiện dự án của Công ty CP BĐS thành phố Hoàng Gia trị giá 1.871.600.000 đồng Việt Nam; vay ngày 14 tháng 10 năm 2009, thời hạn vay 3 năm, có mức lãi suất năm thứ nhất là 13.2%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

Ngoài ra Công ty còn có các khoản nợ dài hạn như: doanh thu ghi nhận trước, khoản đặt cọc của khách thuê và thuế thu nhập hoãn lại phải trả.



2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch (tình hình tài chính và lợi nhuận so với kế hoạch)

(Đơn vị tính: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu (1)	Thực hiện 2009 (2)	KH năm 2009 (3)	So sánh (4)=(2)/(3)
Doanh thu	1.974	293	674%
Chi phí HĐKD chính	659	122	540%
Lợi nhuận trước thuế	1.384	171	809%
Lợi nhuận sau thuế	1.102	147	749%

Doanh thu: Doanh thu thực tế năm 2009 tăng 574% so với kế hoạch là do phần căn hộ của PFV ban đầu dự kiến được cho thuê dài hạn trong 50 năm, song được sự chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền, Công ty PFV đã được phép chuyển đổi mục đích của Dự án từ xây dựng căn hộ để cho thuê sang căn hộ để bán, do vậy các căn hộ này đã được chuyển nhượng cho người mua và Công ty đã ghi nhận toàn bộ doanh thu bán căn hộ trong năm 2009.

Chi phí hoạt động kinh doanh chính: tăng 440% chủ yếu từ phần giá vốn chuyển nhượng căn hộ; nhờ nỗ lực lớn trong việc quản lý chi phí, chi phí bán hàng và chi phí quản lý của Công ty trong năm 2009 đã giảm 9% so với năm 2008.

Lợi nhuận trước và sau thuế: đều vượt xa các năm trước.





3. Những thay đổi chủ yếu trong năm (những khoản đầu tư lớn, thay đổi chiến lược kinh doanh, sản phẩm và thị trường mới...)

Năm 2009 là năm nền kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn do chịu ảnh hưởng nặng nề từ cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu kéo theo suy thoái kinh tế trên phạm vi toàn thế giới. Những khó khăn chung của cả nền kinh tế đã ảnh hưởng sâu rộng đến mọi thành phần kinh tế và mọi doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh BĐS, một lĩnh vực rất nhạy cảm đối với diễn biến của thị trường. Tuy nhiên năm 2009 vẫn là một năm Công ty CP Vincom tiếp tục gặt hái được nhiều thành công trong hoạt động kinh doanh và vẫn giữ được nhịp độ tăng trưởng bền vững với các điểm mốc:

Hoạt động liên quan đến vốn kinh doanh

Tăng vốn Điều lệ từ gần 1.200 tỷ đồng lên xấp xỉ 2.000 tỷ đồng vào tháng 10/2009;

Phát hành thành công Trái phiếu Doanh nghiệp đợt 3 (Trị giá 1.000 tỷ đồng) theo hình thức phát hành riêng lẻ để huy động vốn cho các dự án trọng điểm;

Phát hành Trái phiếu Chuyển đổi Quốc tế (trị giá 100 triệu USD);

Giải ngân thêm 898 tỷ đồng theo Hợp đồng Tín dụng số HDTĐ 2009.323683.01/HĐTDDH với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt nam – chi nhánh Quang Trung ngày 20/01/2009 để hỗ trợ nguồn vốn cho Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ – Khách sạn – Văn phòng – Căn hộ cao cấp – Bãi đậu xe ngầm Vincom tại Quận I, TP. Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh chính

Trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính (đầu tư và triển khai các dự án BĐS tiềm năng, khai thác các công trình đã đưa vào sử dụng), năm 2009 cũng là năm Vincom đạt được nhiều kết quả khả quan:

- Tỷ lệ khai thác tòa nhà Vincom City Towers tại 191 Bà Triệu, Hà Nội tiếp tục duy trì ở mức cao. Điều này đặc biệt có ý nghĩa trong bối cảnh kinh tế vĩ mô không thuận lợi.
- Tháng 8/2009, khi tòa tháp Vincom 2 chính thức khai trương và đi vào hoạt động với hơn 85% diện tích tại Trung tâm Thương mại đã được cho thuê. Sau 3 tháng hoạt động, 100% diện tích được lấp đầy cùng toàn bộ các căn hộ cao cấp tại 18 tầng phía trên đã được bán hết. Việc Vincom 2 đi vào hoạt động đúng thời hạn và 100% diện tích được thuê bởi các thương hiệu cao cấp hấp dẫn như Valentino Creations, Giovanni, Mango, Nara Camicie, Boss Lareboss, Naf- Naf, FCUK, Charles & Keith, La Senza, Accessories, Morgan De Toi... đã không chỉ góp phần làm tăng sự hấp dẫn và hoàn thiện cho tổ hợp Trung tâm Thương mại mà còn là minh chứng cho một chiến lược kinh doanh đúng đắn của Công ty.
- Vincom Center tại Thành phố Hồ Chí Minh, mặc dù tới 30/4/2010 mới chính thức khai trương và đi vào hoạt động, tới tháng 1/2010 đã có tới trên 80% diện tích kinh doanh được đặt thuê bởi nhiều thương hiệu cao cấp và tên tuổi lần đầu tiên vào Việt Nam. Với mong muốn xây dựng nên một Trung tâm Thương mại thật sự đẳng cấp và chuyên nghiệp, Vincom đã là đơn vị đầu tiên tại Việt Nam tài trợ và tổ chức các chuyến du lịch-học tập Singapore để cho các khách thuê tại đây có cơ hội tham quan, học hỏi kinh nghiệm ở hầu hết các khu Trung tâm Thương mại cao cấp và sang trọng nhất. Đến cuối tháng 1/2010, đã có tổng cộng 76 khách hàng tham gia các "study tour" này và hầu hết rất hài lòng với những kinh nghiệm quý giá mà họ có được cũng như tác phong, dịch vụ cùng sự hỗ trợ hết sức chuyên nghiệp của Vincom. Dự kiến tới ngày khai trương, tỷ lệ cho thuê khu Trung tâm Thương mại sẽ đạt tối thiểu 90% do hiện nay Vincom Center vẫn tiếp tục nhận được nhiều đề nghị thuê của khách hàng và đang lựa chọn những thương hiệu phù hợp với ngành hàng và chất lượng thương hiệu của Trung tâm mua sắm Vincom Center đã được Vincom cùng các nhà tư vấn quốc tế lập ra.
- Chính thức khai trương Sàn giao dịch bất động sản Vincom tại 191 Bà Triệu, Hà Nội.

Các dự án đang triển khai và sắp triển khai

Tiếp tục triển khai dự án trọng điểm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại Tứ giác Eden và 68-70 Lê Thánh Tôn, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh cụ thể:

Khu B (Dự án Cụm công trình Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn - Văn phòng - Căn hộ cao cấp và Bãi đậu xe ngầm) đã được khởi công từ tháng 6 năm 2008. Tính đến 31/12/2009, công trình đã hoàn thành toàn bộ phần xây thô 25 tầng nổi và 6 tầng hầm. Dự kiến, dự án này sẽ hoàn thành và đưa vào khai thác nhân dịp ngày lễ lớn kỷ niệm 35 năm Giải phóng Miền nam 30/04/2010.

Khu A (Dự án khách sạn 5 sao, văn phòng cao cấp, trung tâm thương mại dịch vụ, gara đỗ xe ngầm) hiện đang được gấp rút triển khai thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng và bồi thường tái định cư.

Chính thức nhận được Quyết định thu hồi và giao đất của UBND Thành phố Hà Nội cho Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (trong đó Vincom chiếm 51% cổ phần) làm chủ đầu tư Dự án Tổ hợp khách sạn, Văn phòng, Trung tâm Thương mại, Giáo dục và Căn hộ - Royal City (tại số 74 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội).

Đang triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho dự án ECO City tại khu đất số 460 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng và khu đất số 25, ngõ 13 đường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Đây là Dự án Cụm công trình Tổ hợp đa chức năng bao gồm khách sạn, văn phòng làm việc, căn hộ cao cấp và hệ thống gara đỗ xe ngầm.

Nhiều dự án mới tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty và các đơn vị thành viên cùng các đối tác đầu tư đều có những chuyển động tích cực và đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ, thủ tục cần thiết để được cấp phép chính thức và có thể triển khai trong năm 2010.



4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai (thị trường dự tính, mục tiêu...)

Năm 2010 đã bắt đầu với những tín hiệu khả quan song tình hình kinh tế thế giới và Việt Nam sẽ vẫn còn nhiều biến động khó dự báo. Trước những diễn biến của thị trường, nhiệm vụ trọng tâm của Công ty vẫn tập trung vào hoạt động đầu tư và kinh doanh BĐS, tiếp tục huy động mọi nguồn lực để triển khai đúng tiến độ đề ra đối với các dự án đang xây dựng nhằm đảm bảo hiệu quả - tốc độ. Bên cạnh đó, thị trường khó khăn cũng sẽ là thời cơ cho các Công ty có thực lực tận dụng cơ hội để bứt phá. Với tinh thần đó, trong năm 2010, Công ty sẽ tổ chức triển khai các dự án mới ngay sau khi được phê duyệt để tranh thủ thời cơ chiếm lĩnh thị trường. Bên cạnh phân khúc BĐS (Văn phòng, Trung tâm Thương mại, căn hộ) cao cấp, để đa dạng hoá sản phẩm cung cấp cho thị trường, một số dự án của Công ty cũng sẽ tập trung vào phân khúc trung cấp để phù hợp hơn với đặc thù thị trường cũng như nhu cầu của người tiêu dùng.

Dự kiến vào quý II năm 2010, Vincom sẽ hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ gần 2.000 tỷ đồng lên 3.600 tỷ đồng nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng đủ nhu cầu vốn cho đầu tư phát triển các dự án mới.



1. Báo cáo tình hình tài chính

a. Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán:

Nguồn thu chủ yếu hiện nay của Công ty là từ các hoạt động nòng cốt bao gồm kinh doanh cho thuê văn phòng, khu Trung tâm Thương mại, dịch vụ vui chơi, hoạt động cho thuê mặt bằng quảng cáo và các dịch vụ khác liên quan đến tòa nhà. Lượng khách hàng ổn định và mặt bằng cho thuê đạt khoảng 99% mang lại nguồn lợi nhuận ổn định hàng năm cho Công ty và lượng tiền dư tương đối. Vì vậy, khả năng sinh lời từ hoạt động kinh doanh của Công ty ổn định và bền vững, khả năng thanh toán cao.

Những chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2009:

TT	Chỉ tiêu	Đv tính	Năm 2009	Năm 2008
1	Cơ cấu tài sản			
	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	47,4 %	60,6 %
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	52,6 %	39,4 %
2	Cơ cấu nguồn vốn			
	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	74,6 %	73,1 %
	Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	14,4 %	24,9 %
	Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	11,0 %	2,0 %
3	Khả năng thanh toán			
	Khả năng thanh toán nhanh Lần	Lần	4,31	1,50
	Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	5,13	2,15
4	Tỷ suất lợi nhuận			
	Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	7,7 %	2,1 %
	Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	55,8 %	52,7 %
	Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	53,3 %	8,4 %

b. Phân tích những biến động- những thay đổi lớn so với dự kiến và nguyên nhân dẫn đến biến động:

Trong năm 2009, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại khá ổn định, từ tháng 8/2009 Công ty đã đưa vào khai thác thêm Khu Trung tâm Thương mại tại Tòa nhà Vincom 2 với công suất khai thác đạt 100%, do đó doanh thu từ hoạt động này đã tăng 20% so với năm 2008. Hoạt động chuyển nhượng BĐS cũng mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn cho Công ty trong năm 2009 và các năm kế tiếp.

c. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2009:

Tổng giá trị tài sản của Công ty theo sổ sách tại thời điểm 31/12/2009 là: 14.313.365.056.807 đồng

d. Những thay đổi về vốn cổ đông/vốn góp

Đầu năm 2009, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã biểu quyết tăng vốn điều lệ của Công ty và đến tháng 10/2009, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn từ 1.199.831.560.000 đồng lên 1.996.272.380.000 đồng thông qua việc chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/Cổ phiếu.

e. Tổng số cổ phiếu theo từng loại (cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi...)

Toàn bộ cổ phiếu của Công ty hiện là cổ phiếu thường.

f. Tổng số trái phiếu đang lưu hành theo từng loại (trái phiếu có thể chuyển đổi, trái phiếu không thể chuyển đổi...)

Trong tháng 12 năm 2009, Công ty đã phát hành thành công Trái phiếu chuyển đổi Quốc tế và chính thức niêm yết trên Sàn Giao dịch CK Singapore từ ngày 16/12/2009. Số cổ phiếu được phát hành thêm trong trường hợp được chuyển đổi từ trái phiếu sẽ được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, nơi cổ phiếu của Vincom hiện đang được giao dịch. Khối lượng phát hành: 100.000.000 USD thời hạn 5 năm – loại trái phiếu có thể chuyển đổi với mệnh giá 100.000 USD/trái phiếu.

Nhằm đảm bảo đáp ứng yêu cầu chuyển đổi từ Trái phiếu thành Cổ phiếu của các Trái chủ, UBCK chấp thuận cho điều chỉnh tỷ lệ NĐT nước ngoài được nắm giữ cổ phiếu của Vincom không quá 29% tổng số cổ phiếu niêm yết theo Công văn số 2611/UBCK-QLPH ngày 19/11/2009. Công ty đã làm việc với Trung tâm Lưu ký chứng khoán và thông báo với SGDC TP HCM để chốt thời điểm điều chỉnh này kể từ ngày 25/11/2009.

Cũng trong tháng 12 năm 2009, Công ty tiếp tục phát hành Trái phiếu tại thị trường trong nước. Khối lượng phát hành: 1.000 (Một nghìn) Trái phiếu thời hạn 03 năm – loại trái phiếu thường có bảo đảm với mệnh giá 1.000.000.000 (một tỷ) đồng/ Trái phiếu.

g. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại :

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 188.835.343 cổ phiếu phổ thông. Trong tháng 12/2009, Đại hội cổ đông đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên thành 3.600 tỷ đồng. Hiện Công ty đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc tăng vốn này.

h. Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại (nếu có):

Đến thời điểm 31/12/2009 Công ty đã mua lại 10.791.895 cổ phiếu VIC. Công ty CP nhóm đầu tư May Mẫn (LIG) – một Công ty con cũng đang nắm giữ 7.200.190 cổ phiếu VIC.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc thành phố Hoàng Gia (Royal city) – một Công ty con cũng đang nắm giữ 1.910.000 cổ phiếu VIC.





i. Cổ tức/lợi nhuận chia cho các thành viên góp vốn:

Trong năm 2009 Công ty đã tiến hành chia cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông với tổng số tiền là 54.595.630.500 đồng – tương đương tỷ lệ 5%/Vốn điều lệ. Lợi nhuận chia cho số cổ phần hiện hữu (EPS) tại thời điểm 31/12/2009 là 5.328 đồng/cổ phiếu.

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2009, cũng như các doanh nghiệp khác, Vincom phải đối mặt với rất nhiều khó khăn do cuộc khủng hoảng tài chính – kinh tế toàn cầu, song bằng những nỗ lực không ngừng của tập thể lãnh đạo và cán bộ công nhân viên, Vincom đã vượt qua khó khăn, hoàn thành tốt các chỉ tiêu về kinh doanh và đầu tư đã đề ra. Doanh thu kinh doanh đạt 1.974 tỷ đồng, doanh thu từ các hoạt động tài chính đạt 433 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1.102 tỷ đồng, tổng số nợ Ngân sách Nhà nước là 448 tỷ đồng (bao gồm Thuế giá trị gia tăng, Thuế thu nhập Doanh nghiệp, Thuế nhà thầu, Thuế thu nhập cá nhân và các loại thuế khác).

Với thế mạnh về kinh doanh BĐS, bên cạnh việc khai thác tối đa hiệu suất sử dụng của các BĐS hiện có, Công ty hướng tới việc tập trung mọi nguồn lực để thực hiện các dự án BĐS mới như dự án Royal City, Eco City tại Hà Nội, dự án Vincom Center tại Thành phố Hồ Chí Minh... với mục tiêu vươn lên chiếm lĩnh vị trí tiên phong trong lĩnh vực BĐS cao cấp tại Việt Nam.

3. Những tiến bộ Công ty đã đạt được

a. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Năm 2009, nhằm đáp ứng nhu cầu triển khai các dự án BĐS trọng điểm tại thị trường phía Nam, Vincom đã thực hiện kiện toàn Chi nhánh Vincom tại TP Hồ Chí Minh, thu hút thêm nhiều nhân lực có trình độ chuyên môn cao để tiến hành hoạch định và thực hiện các dự án đầu tư BĐS tại các khu đô thị mới nằm trong quy hoạch xây dựng và phát triển các khu đô thị hiện đại của UBND TP Hồ Chí Minh. Đồng thời, Vincom cũng tập trung vào việc nâng cấp và cung cấp thêm nhiều loại hình dịch vụ tại Trung tâm Thương mại Vincom City Towers tại Hà Nội – điểm đến không thể bỏ qua của hàng chục ngàn lượt khách tham quan trong và ngoài nước.

Tính đến cuối năm 2009, tổng số nhân viên của Công ty CP Vincom là 385 người, trong đó 45% có trình độ đại học và sau đại học, được tuyển chọn và đào tạo cẩn thận trong và ngoài nước. Trong năm 2009, để đáp ứng nhu cầu hoạt động, kinh doanh và phát triển mạnh mẽ của Công ty, các khóa đào tạo như: Xây dựng và quản lý hệ thống đãi ngộ, phổ biến và trao đổi về Thuế thu nhập cá nhân và những vấn đề doanh nghiệp cần triển khai thực hiện; Nghệ thuật quản lý và lãnh đạo; An toàn vệ sinh lao động; Kỹ năng tư duy để giải quyết vấn đề và kỹ năng thuyết trình hiệu quả; Kỹ năng lập báo cáo kế toán hợp nhất... đã được tổ chức thường xuyên cho CBNV. 100% CBNV Công ty được tham gia huấn luyện, đào tạo tại chỗ nhằm nâng cao kiến thức và kỹ năng chuyên môn để hoàn thành tốt công việc.

Với chính sách ưu việt về đẩy mạnh nguồn nhân lực, Vincom đã cải tiến các quy chế quản lý về chính sách lương, thưởng, phúc lợi. Các chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được Công ty thực hiện theo đúng quy định. Ngoài ra, Công ty còn tham gia Bảo hiểm tai nạn 24h/24h để tăng thêm quyền lợi cho CBNV. Các điều kiện làm việc, an toàn lao động, trang bị bảo hộ lao động và vệ sinh lao động được Công ty đặc biệt quan tâm và duy trì tốt.

Ban Giám Đốc cũng đã quan tâm sát sao hơn nữa đến đời sống vật chất, tinh thần của CBNV, đẩy mạnh hơn nữa các hoạt động tập thể nhằm tạo sức mạnh đoàn kết và khẳng định văn hóa doanh nghiệp của Vincom. Thông qua tổ chức Chi bộ Đảng và Công đoàn, Công ty đã tạo được môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên CBNV phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể.

Các hoạt động như tổ chức tặng quà sinh nhật, kết hôn, khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi CBNV khi ốm đau, thai sản... đã được Công ty duy trì chu đáo. Như một nét truyền thống của Vincom, năm 2009 Công ty đã tổ chức Ngày hội và tặng quà cho con CBNV nhân dịp Tết thiếu nhi 1-6, Tết Trung thu, khen thưởng con CBNV đạt thành tích cao trong học tập/thể thao/nghệ thuật... với cách thức, qui mô tổ chức chuyên nghiệp hơn. Các phong trào như: tham quan, nghỉ mát, hội diễn văn nghệ, thi giọng hát hay, ngày hội thể thao, các giải bóng đá... đã thực sự trở thành những “món ăn tinh thần” mang đậm bản sắc Vincom và không thể thiếu được đối với toàn thể CBNV. Tại Vincom, người lao động thực sự cảm nhận được tinh thần làm việc năng động, hiệu quả trong bầu không khí vui tươi và lành mạnh, CBNV thực sự ghi nhận và đánh giá cao mối quan tâm của Ban Lãnh đạo Công ty trong việc tạo động lực phát huy tối đa tính hiệu quả, sáng tạo trong công việc của người lao động, góp phần xây dựng nét văn hóa Vincom. Đây là một thành công đáng kể mặc dù năm 2009 là một năm khó khăn với hầu hết các Doanh Nghiệp do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu.

Đi đôi với việc đầu tư vào yếu tố con người, Vincom tiếp tục đầu tư và nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin. Ngoài các phần mềm ứng dụng cho hoạt động quản lý, Công ty tiếp tục triển khai các module về quản trị kinh doanh, tài chính và nhân sự.

b. Các biện pháp kiểm soát

Để nâng cao chất lượng công tác kiểm soát tài chính, kiểm soát chất lượng dịch vụ và quản trị rủi ro hoạt động, Ban Lãnh đạo Công ty đã chủ động triển khai đồng thời việc chuẩn hoá các quy trình, quy chế quản trị với việc tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực thi các quy trình quy chế này trong các mặt hoạt động của Công ty. Mặt khác, hoạt động của Ban Kiểm soát (BKS), HĐQT, bộ phận Pháp chế của Công ty được tăng cường thêm nhân lực, chuẩn hóa các quy trình hoạt động, tăng cường đào tạo nghiệp vụ. Đây là những biện pháp hữu hiệu đem lại kết quả thực sự tốt đẹp trong việc giám sát hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho việc phát triển bền vững, đảm bảo cân đối hài hoà lợi ích của Công ty, Nhà nước, của cổ đông và đối tác, bạn hàng cũng như quyền lợi của người lao động.

Trong từng hoạt động nghiệp vụ (kế toán, quản lý BĐS, đầu tư dự án, quản lý nhân sự, giám sát tài chính...) quy trình làm việc từng bước được hoàn thiện. Việc phân định rõ trách nhiệm của từng bộ phận/cá nhân được Công ty đánh giá là một trong những nhiệm vụ quan trọng và đã được triển khai đều khắp.

Việc kiểm tra định kỳ, đột xuất đã được Ban Lãnh đạo, cán bộ phụ trách các bộ phận, Công ty trực thuộc tiến hành nghiêm túc nên đã không để xảy ra thiệt hại về mặt vật chất, sai phạm trong công tác, giảm thiểu lãng phí và các rủi ro tác nghiệp.

Kết quả các cuộc thanh kiểm tra cho thấy, mọi hoạt động của Công ty được đảm bảo an toàn, tuân thủ theo đúng pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và HĐQT, tạo tiền đề cho việc phát triển bền vững.

Nhìn chung, để được những kết quả tốt đẹp này, ngoài việc mở rộng và phát triển các mặt hoạt động kinh doanh, duy trì tốc độ tăng trưởng về tài chính, quy mô, lĩnh vực kinh doanh, một nguyên nhân chủ yếu nữa là do việc ý thức rất cao công tác quản trị rủi ro và bảo vệ giá trị của doanh nghiệp được tập trung quán triệt từ HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc đến từng phòng ban nghiệp vụ.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Với định hướng tiếp tục đầu tư sâu vào các dự án BĐS cao cấp, bên cạnh đó cũng sẽ đầu tư vào phân khúc thị trường BĐS trung cấp, Công ty CP Vincom tiếp tục nỗ lực để duy trì và nâng tầm phát triển của mình. Để đạt được mục tiêu này, bên cạnh việc tận dụng các lợi thế cạnh tranh của các dự án đã và đang chuẩn bị đưa vào khai thác, việc nâng cao chất lượng dịch vụ và tiện ích trong mỗi công trình cũng sẽ là một trong những sách lược quan trọng của Công ty để từ đó có thể cạnh tranh với các đối thủ khác trên thị trường. Với định hướng phát triển bền vững, Vincom cũng sẽ tiếp tục đóng góp cho các hoạt động xã hội, nhân đạo... nhằm góp phần xây dựng một Việt Nam **NĂNG ĐỘNG, HIỆN ĐẠI và PHÁT TRIỂN.**



Báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính đã được kiểm toán theo qui định của Pháp luật về Kế toán – gửi kèm theo phụ lục 01A và 01B, 01C.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

tại ngày 31/12/2009

Đơn vị tính: VND

MÃ	TÀI SẢN	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	7.528.407.648.192	2.403.502.550.242
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.426.939.327.932	26.847.972.877
111	1. Tiền	436.412.687.932	26.847.972.877
112	2. Các khoản tương đương tiền	990.526.640.000	
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4.898.009.760.588	1.630.484.681.839
121	1. Đầu tư ngắn hạn	4.927.285.308.435	1.646.607.967.589
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*) (2)	(29.275.547.847)	(16.123.285.750)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.007.793.360.822	518.952.645.754
131	1. Phải thu của khách hàng	342.443.869.667	6.775.778.447
132	2. Trả trước cho người bán	355.463.866.881	122.754.931.703
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	268.726.877.933	118.513.109.043
135	5. Các khoản phải thu khác	41.158.746.341	270.908.826.561
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	-	
140	IV. HÀNG TỒN KHO	14.403.029.190	25.179.877.914
141	1. Hàng tồn kho	14.806.275.272	25.179.877.914
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(403.246.082)	-
150	V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	181.262.169.660	202.037.371.858
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.872.542.207	8.913.015.589
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	28.062.979.422	32.827.451.241
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	103.249.162	-
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	151.223.398.869	160.296.905.028
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	6.784.957.408.615	3.618.063.849.681
210	I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	-	-
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
212	2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	-	-
213	3. Phải thu dài hạn nội bộ	-	-
218	4. Phải thu dài hạn khác	-	-
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	-	-

220	II. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH	4.444.434.808.369	2.257.962.229.768
221	1. TSCĐ hữu hình	39.113.547.936	27.301.430.368
222	- Nguyên giá	55.826.692.051	37.353.336.482
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(16.713.144.115)	(10.051.906.114)
227	3. TSCĐ vô hình	529.638.145.423	99.139.107.317
228	- Nguyên giá	535.913.156.783	100.007.328.061
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(6.275.011.360)	(868.220.744)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.875.683.115.010	2.131.521.692.083
240	III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	530.434.148.041	245.262.979.141
241	- Nguyên giá	600.013.839.112	298.443.641.529
242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(69.579.691.070)	(53.180.662.388)
250	IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	1.446.724.383.433	937.968.786.262
251	1. Đầu tư vào công ty con	(0)	150.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	856.932.527.070	700.917.786.262
258	3. Đầu tư dài hạn khác	694.831.856.363	236.901.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	(105.040.000.000)	-
260	V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	363.364.068.771	176.869.854.510
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	267.620.149.634	47.487.424.632
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.303.813.125	-
268	3. Tài sản dài hạn khác	715.288.064	5.340.452.944
269	4. Lợi thế thương mại	87.724.817.948	124.041.976.934
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	14.313.365.056.807	6.021.566.399.923
Mã	NGUỒN VỐN		
300	A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	10.677.630.442.971	4.399.063.295.606
310	I. NỢ NGẮN HẠN	1.466.893.142.812	1.102.096.340.176
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	242.288.185.273	622.000.000.000
312	2. Phải trả người bán	146.078.448.800	60.547.572.489
313	3. Người mua trả tiền trước (1311)	1.087.683.691	766.170.861
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	346.648.705.412	10.190.514.801
315	5. Phải trả người lao động	1.918.363.142	3.507.420.908
316	6. Chi phí phải trả	312.980.883.203	275.269.261.793
317	7. Phải trả nội bộ	214.502.911.770	433.028.602
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	201.387.961.521	129.382.370.722

330	II. NỢ DÀI HẠN	9.210.737.300.159	3.296.966.955.430
331	1. Phải trả dài hạn người bán	-	-
332	2. Phải trả dài hạn nội bộ	-	-
333	3. Phải trả dài hạn khác	57.941.446.017	129.327.480.430
334	4. Vay và nợ dài hạn	9.014.391.841.949	3.165.800.000.000
335	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	136.640.382.500	-
336	7. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1.763.629.693	1.839.475.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	2.066.943.051.408	1.497.934.279.555
410	I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.066.943.051.408	1.497.934.279.555
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.996.272.380.000	1.199.831.560.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	773.354.590.000	773.354.590.000
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)	(1.898.164.733.713)	(869.327.434.323)
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(11.706.526.412)	-
417	7. Quỹ đầu tư phát triển	1.762.837.618	4.165.459
418	8. Quỹ dự phòng tài chính	1.762.837.618	4.165.459
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.203.661.666.297	394.067.232.960
490	12. Lợi ích cổ đông thiểu số	1.568.791.562.428	124.568.824.762
430	II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC	-	-
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
433	3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	14.313.365.056.807	6.021.566.399.923

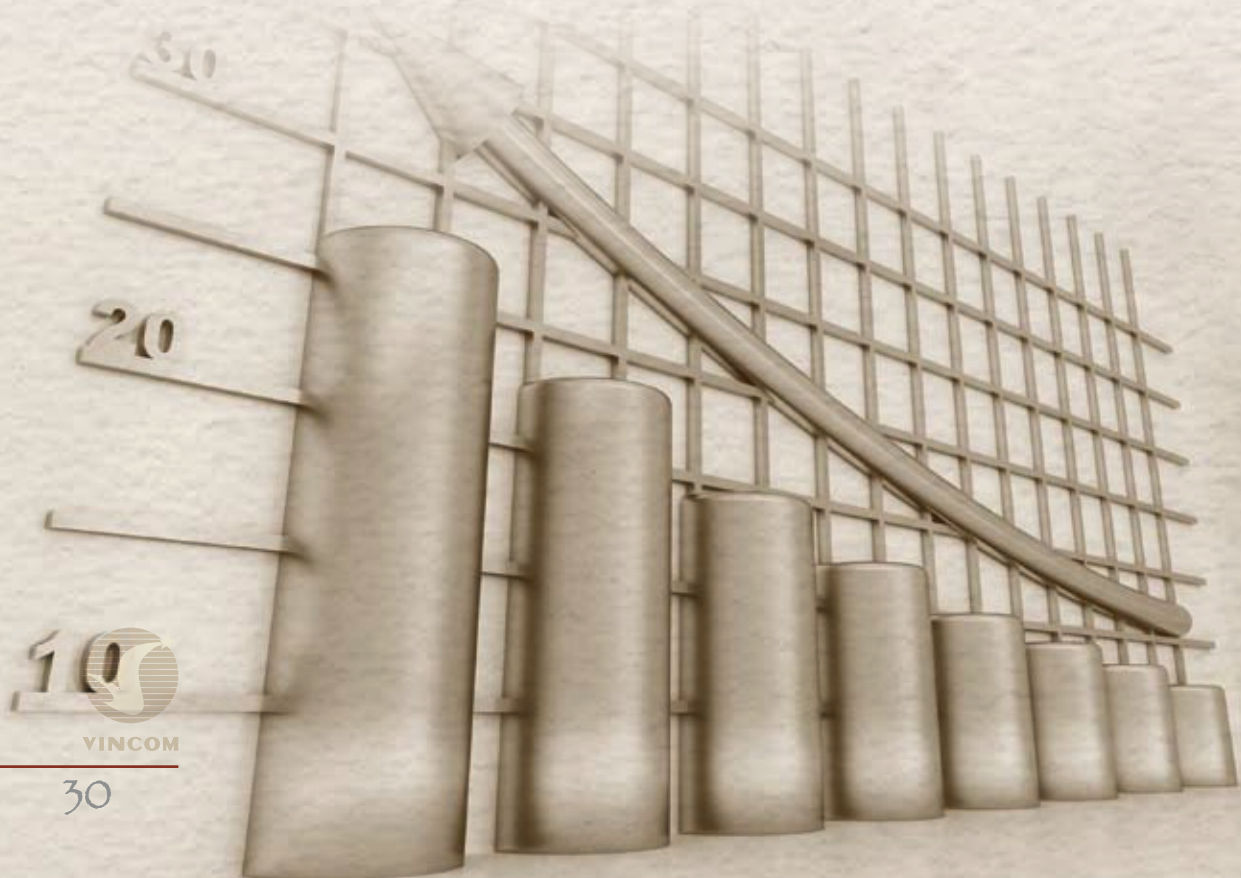
VINCOM JSC

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Đơn vị tính: VND

MÃ	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.974.446.241.603	239.180.299.742
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần	1.974.446.241.603	239.180.299.742
11	Giá vốn hàng bán	537.310.953.326	60.710.735.035
20	Lợi nhuận gộp	1.437.135.288.277	178.469.564.707
21	Doanh thu hoạt động tài chính	432.861.235.107	413.039.174.035
22	Chi phí tài chính	378.120.364.345	316.016.721.330
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	244.415.376.742	279.310.334.841
24	Chi phí bán hàng	12.326.530.155	13.423.575.248
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	109.705.812.478	120.526.070.670
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.369.843.816.406	141.542.371.494
31	Thu nhập khác	5.955.612.257	23.605.330.736
32	Chi phí khác	3.654.287.015	10.181.673.183
40	Lợi nhuận khác	2.301.325.242	13.423.657.553
50	Lợi nhuận trong các công ty liên kết	12.057.080.243	1.802.295.649
60	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.384.202.221.891	156.768.324.696
70	Chi phí thuế TNDN hiện hành	289.768.877.103	30.773.535.251
71	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(7.303.813.125)	-
80	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.101.737.157.913	125.994.789.445
	Trong đó:		
18.1	Lãi thuộc về chủ sở hữu của công ty mẹ	898.642.166.913	124.725.100.943
18.2	Lợi ích cổ đông thiểu số	203.094.991.000	1.269.688.502
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.328	1.091





VINCOM JSC
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Đơn vị tính: VND

MÃ	Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế	1.384.202.221.891	156.768.324.696
	Điều chỉnh cho các khoản:		
2	Khấu hao và khấu trừ	28.467.057.299	20.397.461.421
3	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	118.595.508.178	16.123.285.750
4	Lãi thanh lý tài sản cố định	813.158.683	(16.147.445.119)
5	Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.447.428.428	1.489.440.540
6	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	(161.085.047.626)	(48.098.846.707)
7	Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	(12.057.080.243)	(1.802.295.649)
8	Chi phí lãi vay	244.415.376.742	279.310.334.841
9	Thu nhập lãi vay và lãi tiền gửi	(228.124.864.785)	(364.842.883.240)
10	Phân bổ lợi thế thương mại	11.744.761.632	13.998.382.755
11	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	1.388.418.520.199	57.195.759.288
12	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(350.876.124.106)	(89.263.495.221)
13	Tăng hàng tồn kho	10.373.602.642	(25.044.282.615)
14	Tăng các khoản phải trả	(39.640.489.000)	309.615.032.273
15	Tăng chi phí trả trước	(142.451.244.381)	(34.602.320.329)
16	Chi phí lãi vay đã trả	(554.170.665.973)	(11.419.905.354)
17	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(49.895.785.316)	(79.391.570.936)
18	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	(890.149.446)	(188.685.174.187)
19	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	260.867.664.619	(61.595.957.081)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(1.648.037.880.903)	(2.150.359.327.624)
22	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	556.500.000.000	
23	Tiền thu do nhượng bán tài sản cố định	1.727.089.650	18.000.000.000
24	Tiền cho vay các bên có liên quan	(1.996.294.163.002)	(3.607.495.681.922)
25	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan	981.891.541.000	3.655.889.963.933
25	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn	(1.050.000.000.000)	
26	Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác	(1.049.269.750.114)	(602.934.403.894)
27	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về	(1.471.139.880.257)	
28	Tiền thu lãi cho vay	116.618.634.891	246.329.774.197
29	Tiền chi đặt cọc dài hạn cho mục đích đầu tư		(153.000.000.000)

30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(5.558.004.408.735)	(2.593.569.675.310)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông	796.440.820.000	399.831.560.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	(10.695.069.390)	(869.327.434.323)
33	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay	5.874.189.793.788	2.622.000.000.000
34	Trả nợ vay	(379.711.814.727)	
35	Góp vốn của các cổ đông thiểu số	471.600.000.000	32.019.311.498
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	(54.595.630.500)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	6.697.228.099.171	2.184.523.437.175
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	1.400.091.355.055	(470.642.195.216)
60	Tiền đầu năm 3/5/2010	26.847.972.877	497.490.168.093
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	
70	Tiền cuối năm	1.426.939.327.932	26.847.972.877

Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán

1. Kiểm toán độc lập

Đơn vị thực hiện kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Ernst & Young Vietnam
 Ý kiến kiểm toán độc lập: *"Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan"*

2. Kiểm toán nội bộ

Ý kiến kiểm toán nội bộ
 Các nhận xét đặc biệt - không có

Các Công ty có liên quan:

1. Các Công ty mà Công ty CP Vincom đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

Tên Công ty	Vốn điều lệ	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tình hình hoạt động và tài chính
Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV	600 tỷ đồng	Tầng 11, 191 Bà Triệu, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội	74,41%	Đang hoạt động
Công ty CP Chứng khoán Vincom	300 tỷ đồng	Tầng 15, 191 Bà Triệu, Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội	75%	Đang hoạt động
Công ty TNHH BĐS Viettronics	300 tỷ đồng	191 Bà Triệu, Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội	64%	Đang hoạt động
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	500 tỷ đồng	191 Bà Triệu, Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội	51%	Đang hoạt động
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc thành phố Hoàng Gia	2.000 tỷ đồng	74 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	51%	Đang hoạt động
Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Phòng	300 tỷ đồng	Số 4 Lê Thánh Tôn, Phường Máy Tơ, Q. Ngô Quyền, Hải Phòng	79,51% (1)	Đang hoạt động
Công ty CP nhóm đầu tư May Mắn	1.200 tỷ đồng	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang	39,51% (2)	Đang hoạt động
Công ty CP phát triển đô thị Nam Hà Nội	500 tỷ đồng	9 Đào Duy Anh, Phương Liền, Đống Đa, Hà Nội	48,81%(3)	Đang hoạt động



(1) Trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Phòng Vincom nắm giữ trực tiếp 49%; Công ty PFV – một Công ty con của Công ty CP Vincom – nắm 41% phần vốn chủ sở hữu, do đó tỷ lệ nắm quyền biểu quyết là 90%; tỷ lệ lợi ích là 79,51%.

(2) Công ty CP Nhóm đầu tư May mắn được nắm giữ bởi 2 công ty con của Vincom; Công ty PFV nắm giữ 25%, Công ty Hoàng Gia nắm giữ 41% - do đó tỷ lệ nắm quyền biểu quyết là 66%; tỷ lệ lợi ích là 39,51%.

(3) Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội được Vincom nắm giữ trực tiếp 44,15%; Công ty CP nhóm Đầu Tư May mắn – một Công ty con của Vincom nắm giữ 11,8%, do đó tỷ lệ nắm quyền biểu quyết là 55,95%; tỷ lệ lợi ích là 48,81%.

2. Những tổ chức đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết (đến ngày 31/12/2009)

Không có

3. Tình hình đầu tư vào các Công ty có liên kết:

Tên Công ty	Vốn điều lệ	Địa chỉ	Tình hình sở hữu	Số vốn đã góp	Còn phải góp
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại toàn Cầu	350 tỷ đồng	182 Nguyễn Văn Thủ, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	20%	70 tỷ đồng	Công ty đang tiến hành thủ tục giải thể
Công ty CP BĐS BIDV (nay đổi tên thành Công ty BĐS Ngọc Việt)	500 tỷ đồng	191 Bà Triệu, P.Lê Đại Hành, Q.Hai Bà Trưng, Hà Nội	35,8%	149 tỷ đồng	30.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	300 tỷ đồng	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.	37,86%(1)	60 tỷ đồng	0
Công ty CP Bê tông Ngoại thương	30 tỷ đồng	Lầu 1, 35-37 Bến Chương Dương, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1	30%	9 tỷ đồng	0
Công ty CP Tư vấn và quản lý Xây dựng Vincom (nay đổi tên thành Công ty CP PCM).	55 tỷ đồng	191 Bà Triệu, p. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội	20%	11 tỷ đồng	0
Công ty CP Phát triển và Dịch vụ Vincharm	400 tỷ đồng	191 Bà Triệu, P.Lê Đại Hành, Q.Hai Bà Trưng, Hà nội	40%	160 tỷ đồng	0
Công ty CP Thế giới giải trí	15 tỷ đồng	191 Bà Triệu, P.Lê Đại Hành, Q.Hai Bà Trưng, Hà nội	30%	4,5 tỷ đồng	0

(1) Trong Công ty CP Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An, Vincom nắm giữ trực tiếp 20%, Công ty PFV – một Công ty con của Công ty CP Vincom – nắm 24% phần vốn chủ sở hữu do đó tỷ lệ nắm quyền biểu quyết là 44%; tỷ lệ lợi ích là 37,86%.



4. Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các Công ty con và các công ty liên kết:

(i) Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư PFV :

Công ty cổ phần Thương mại và Đầu tư PFV đã hoàn thành thi công Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Căn hộ Vincom Park Place tại 114 Mai Hắc Đế, bên cạnh tòa nhà Vincom City Towers. Tại thời điểm 31/12/2009 toàn bộ khu Trung tâm Thương mại từ tầng 1 đến tầng 7 của tòa nhà Vincom Park Place đã được khai thác và đưa vào sử dụng; toàn bộ khu căn hộ từ tầng 8 đến tầng 25 đã được nhượng bán hết.

(ii) Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Hải Phòng: Đã khởi công Công trình Trung tâm Thương mại - Căn hộ - Khách sạn cao cấp tại số 4 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Dự kiến sẽ hoàn tất việc thi công vào năm 2012.

(iii) Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Vinpearl Hội An đã khởi công Dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam. Dự án được thực hiện từ năm 2008 đến năm 2010 và đã được khởi công vào tháng 10/2008.

(iv) Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc thành phố Hoàng Gia:

Công ty được thành lập để triển khai dự án Khu chức năng đô thị (tổ hợp Khách sạn - Văn phòng - Trung tâm Thương mại - Siêu thị và Căn hộ cao cấp - Royal City) tại 74 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Dự án đã khởi công trong tháng 12/2009.

(v) Công ty CP phát triển đô thị Nam Hà Nội được thành lập để triển khai dự án ECO CITY tại 460 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng và số 25, ngõ 13 phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội thuộc 2 nhà máy Dệt 8/3 và Hanosimex.

(vi) Các Công ty như Công ty CP BĐS Ngọc Việt (đổi tên từ “Công ty CP BĐS BIDV”); Công ty TNHH BĐS Viettronics; Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đang trong quá trình chuẩn bị các thủ tục cho việc thực hiện Dự án.

(vii) Công ty chứng khoán Vincom: Hoạt động chính của Công ty cổ phần Chứng khoán Vincom là môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán.

(viii) Việc đầu tư vào các công ty như: Công ty CP nhóm đầu tư May Mắn; Công ty CP Bê tông Ngoại thương; Công ty CP PCM (đổi tên từ “Công ty CP Tư vấn và Quản lý Xây dựng Vincom”); Công ty CP Phát triển và Dịch vụ Vincharm; Công ty CP Thế giới giải trí nhằm mang lại lợi nhuận từ hoạt động đầu tư; góp phần tạo ra các giá trị tăng thêm cho hoạt động kinh doanh của các tòa nhà đã hoàn thành và các dự án đang triển khai xây dựng.



1. Cơ cấu tổ chức của Công ty:

Vincom được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Cấu trúc tổ chức của Công ty được xây dựng theo cấu trúc chức năng nhằm phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công ty: cung cấp sản phẩm dịch vụ hẹp, khép kín có liên hệ với nhau.

Cơ cấu tổ chức của Công ty được chia tách làm hai nhóm: Nhóm điều hành - quản lý và Nhóm tác nghiệp.

1.1. Nhóm điều hành và quản lý

Đại hội đồng Cổ đông: Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết và người được cổ đông ủy quyền. Đại hội đồng Cổ đông có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty và có nhiệm vụ:

- Thông qua điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Bầu, bãi nhiệm HĐQT và BKS;
- Các nhiệm vụ khác do điều lệ quy định.

HĐQT: HĐQT do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, có nhiệm vụ:

- Báo cáo trước Đại hội đồng Cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty
- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động và quỹ lương của Công ty
- Bổ, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Ban Giám Đốc
- Kiến nghị sửa đổi và bổ sung điều lệ của Công ty
- Quyết định triệu tập Đại hội đồng Cổ đông

Hiện tại HĐQT Công ty có 06 thành viên bao gồm 01 Chủ tịch và 05 Thành viên.

Ban kiểm soát: BKS do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty. Hiện tại BKS Công ty gồm 3 thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ 3 năm

Ban Giám Đốc: Ban Giám Đốc do HĐQT bổ nhiệm và bãi miễn, bao gồm 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám Đốc. Ban Giám Đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức triển khai thực hiện các quyết định của HĐQT, kế hoạch kinh doanh. Kiến nghị phương án bố trí cơ cấu tổ chức và quy chế quản lý nội bộ Công ty theo đúng điều lệ, nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và HĐQT.
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các chức danh quản lý của Công ty: Giám đốc, Phó Giám đốc chi nhánh, công ty thành viên, Trưởng và phó phòng sau khi đã được HĐQT phê duyệt.
- Ký các văn bản, hợp đồng, chứng từ theo sự phân cấp của Điều lệ Công ty.
- Báo cáo trước HĐQT tình hình hoạt động tài chính, kết quả kinh doanh và chịu trách nhiệm toàn bộ hoạt động của Công ty trước HĐQT.
- Các nhiệm vụ khác theo ủy quyền của HĐQT.

1.2 Nhóm tác nghiệp

Để hỗ trợ cho Ban Giám Đốc trong việc quản lý, điều hành là các phòng ban với các chức năng nhiệm vụ cụ thể như sau:

Phòng Hành chính - Nhân sự: Thực hiện công tác quản trị Hành chính, văn phòng, quản lý và lưu trữ toàn bộ các tài liệu, công văn, giấy tờ, hồ sơ pháp lý của Công ty; Thực hiện các chính sách nhân sự, lao động, tiền lương, các chính sách bảo hiểm xã hội - y tế cho CBNV; Tìm kiếm, tuyển dụng các nhân sự có năng lực, đạo đức vào các vị trí theo yêu cầu của Ban Giám Đốc; Tư vấn cho Ban Giám Đốc về các chính sách, chủ trương mới trong lĩnh vực quan hệ lao động; Lập kế hoạch và triển khai các hoạt động đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn cho CBNV; Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện các chương trình phúc lợi, vui chơi giải trí tập thể cho CBNV nhằm nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần cho CBNV, đảm bảo sử dụng quỹ phúc lợi hợp lý và hiệu quả nhất.

Phòng Pháp chế: Tư vấn pháp luật cho Ban lãnh đạo Công ty và các phòng ban trong Công ty; tư vấn về thủ tục thực hiện các dự án kinh doanh của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật cũng như các vấn đề liên quan đến nhân sự, lao động của Công ty;

Phòng Nghiên cứu & Phát triển (R&D): Nghiên cứu và đề xuất về mặt chiến lược cho việc phát triển hoạt động đầu tư dự án; Nghiên cứu và phát triển các sản phẩm dịch vụ, xây dựng các tiêu chuẩn dịch vụ của Công ty.

Phòng Đầu tư: phối hợp với Phòng Nghiên cứu & Phát triển để thẩm định, đánh giá dự án, lập kế hoạch, đàm phán với các đối tác, hoàn tất các thủ tục đầu tư, quản lý và phát triển dự án.

Phòng Quan hệ Cổ đông (IR): Cung cấp thông tin và nhận phản hồi từ các Cổ đông của Công ty. Giải quyết kịp thời các yêu cầu, đề xuất hoặc kiến nghị từ Cổ đông nhằm bảo đảm tối đa quyền lợi cho các Cổ đông.

Phòng Tài chính - Kế toán: Phân tích, đánh giá tình hình tài chính, kết quả kinh doanh của Công ty; Tư vấn, tham mưu cho Ban Giám Đốc về các chiến lược tài chính ngắn, trung và dài hạn trên cơ sở các Dự án đang và sẽ triển khai; kiểm tra, giám sát tình hình, công tác tài chính kế toán để đảm bảo tuân thủ quy chế của Công ty và các quy định liên quan của Pháp luật; Thực hiện các công việc về kế toán liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Kế toán trưởng chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực phản ánh đầy đủ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trước Ban Giám Đốc.

Phòng Marketing - Truyền thông: Xây dựng và quảng bá thương hiệu, xây dựng các chiến lược truyền thông, các kế hoạch marketing dài hạn và đưa ra ý tưởng thiết kế các sản phẩm quảng cáo của Công ty.

Phòng Kinh doanh: Thực hiện các hoạt động kinh doanh các sản phẩm dịch vụ của Công ty. Tìm kiếm các khách hàng tiềm năng, phát triển mối quan hệ với khách hàng nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh do Công ty đề ra.

Ban Quản lý Dự án: Tổ chức quy hoạch, thiết kế, thi công, cung ứng vật tư, trang thiết bị, tổ chức kiểm soát, nghiệm thu hoàn công các công trình trước khi đưa vào sử dụng.

Ban quản lý tòa nhà Vincom City Towers: Quản lý toàn bộ các vấn đề liên quan đến khách thuê tại Tòa nhà. Ban quản lý được chia thành các bộ phận: Dịch vụ Khách hàng, Dịch vụ Vệ sinh, An Ninh, Kỹ Thuật, Dịch vụ Trồng giữ xe.

2. Số lượng CBNV và chính sách đối với người lao động:

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2009 là **385** người, cơ cấu lao động được thể hiện trong bảng sau:

Lao động	Số lượng (Người)	Tỷ lệ (%)
Nam	224	58
Nữ	161	42
Đại học và trên Đại học	173	45
Dưới Đại học	212	55

a. Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần, nghỉ trưa 1h. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động, ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ Lễ và Tết 9 ngày theo quy định của Bộ Luật Lao động. Những nhân viên có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những nhân viên có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc. Ngoài ra, cứ 05 năm làm việc tại Công ty nhân viên được cộng thêm 01 ngày phép.

Nghỉ ốm đau, thai sản: Nhân viên Công ty khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (04 tháng) người lao động được nhận trợ cấp thai sản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo qui định.

Điều kiện làm việc: Công ty bố trí văn phòng làm việc cho CBNV khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

b. Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao.

Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp đại học chuyên ngành, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo, có năng lực tổ chức, quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, linh hoạt, tính quyết đoán cao, khả năng phân tích tốt cũng như các yêu cầu về trình độ ngoại ngữ, tin học.

Đào tạo: Công ty đã chú trọng quan tâm đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua chính sách đào tạo kỹ năng nghiệp vụ cho CBNV, thông qua hình thức đào tạo nội bộ và sử dụng các chương trình đào tạo từ bên ngoài. Các chương trình đào tạo được cung cấp cho CBNV như: đào tạo về An toàn, vệ sinh lao động, An toàn PCCC, tiếng Anh giao tiếp, Dịch vụ khách hàng, Nghiệp vụ văn thư, Chính sách Bảo hiểm, Thuế, Chính sách Đãi ngộ nhân viên, Quản lý BĐS, Kỹ năng Giao tiếp, Xây dựng tinh thần đồng đội, Kỹ năng Lãnh đạo....

c. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chính sách lương: Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân trong Công ty, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Công ty đã thực hiện việc đánh giá năng lực, ý thức, hiệu quả và mức độ đóng góp của CBNV cho kết quả kinh doanh và chất lượng dịch vụ của Công ty để áp dụng chính sách khen thưởng phù hợp. Ngoài ra, Công ty phát động chiến dịch thi đua nhân các sự kiện trọng đại của Công ty và được CBNV hưởng ứng nhiệt tình, đạt nhiều thành tích cao. Cuối chiến dịch thi đua, Công ty đã tổng kết, khen thưởng xứng đáng cho các tập thể, cá nhân xuất sắc.

Công ty xét khen thưởng cho những CBNV:

- Có thành tích xuất sắc trong công việc, đóng góp đáng kể vào hiệu quả kinh doanh, góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ và uy tín, hình ảnh của Công ty;
- Ngăn chặn được thảm họa hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp;
- Đóng góp sáng kiến cải tiến có hiệu quả vào hoạt động của Công ty;
- Có thư khen ngợi của khách hàng;
- Là tấm gương "Người tốt việc tốt" cho các nhân viên khác noi theo.



Hình thức khen thưởng:

- Cấp Bằng khen, Giấy khen;
- Phần thưởng (tiền mặt hoặc các hình thức khác như đi du lịch...);
- Đề bạt, tăng lương;

Chính sách thu hút nhân tài: Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các nhân viên giỏi và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân nhân viên lâu dài, mặt khác để "chiêu hiền đãi sĩ", thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được Công ty trích nộp đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, toàn thể CBNV được Công ty đóng Bảo hiểm tai nạn cá nhân 24/24h (đối với các trường hợp: chết, thương tật, chi phí y tế, trợ cấp nghỉ việc do tai nạn...).

An toàn lao động và Vệ sinh lao động: Công ty đã mời thanh tra lao động (thuộc Sở LĐTB và XH Thành phố Hà Nội) tới Công ty để tập huấn về công tác an toàn cho CBNV tại Công ty. Tất cả nhân viên ký thuật khi mới vào làm tại Công ty đều được học về an toàn lao động trước khi nhận công việc. Việc trang bị Bảo hộ lao động luôn được Công ty duy trì tốt.

Tổ chức đoàn thể: Công ty đã rất quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần của toàn thể CBNV. Công ty đã thành lập Chi bộ Đảng cộng sản và Công đoàn. Các tổ chức này hiện đang hoạt động rất hiệu quả và đúng định hướng nhằm tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên CBNV phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể. Thông qua hoạt động của các tổ chức đoàn thể trên, Công ty đã xây dựng và phát huy Văn hóa Doanh nghiệp cũng như nâng cao vị thế của Công ty đối với địa phương.

Công ty tổ chức cho CBNV đi tham quan nghỉ mát, dã ngoại, thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản, khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, tặng quà cho nhân viên nhân dịp sinh nhật, kết hôn, tổ chức ngày hội cho con em CBNV nhân dịp Tết thiếu nhi 1-6, Tết Trung thu, khen thưởng con CBNV đạt thành tích cao trong học tập/thể thao/ngành thuật...

Bên cạnh đó còn có các phong trào văn hóa, văn nghệ, góp phần xây dựng đời sống tinh thần vui tươi, lành mạnh trong toàn thể CBNV; Các hội diễn văn nghệ, thi giọng hát hay được tổ chức trong các dịp kỷ niệm của Công ty; Xây dựng Diễn đàn nội bộ, tổ chức lớp học Khiêu vũ cho CBNV nhằm làm phong phú thêm nét Văn hóa Doanh nghiệp; tổ chức thường xuyên các hoạt động thể thao như thi đấu giao hữu bóng đá giữa các bộ phận, đơn vị thành viên và các đối tác...

3. Thay đổi Tổng Giám Đốc điều hành trong năm:

Không có.

4. Quyền lợi của Ban Giám Đốc:

Tiền lương, thưởng của Ban Giám Đốc và các quyền lợi khác của Ban Giám Đốc:

- Tổng Giám Đốc hưởng mức lương tương đương 2,500\$/tháng và Phó Tổng Giám Đốc hưởng mức lương là 2000\$/tháng (đây là lương thực lĩnh sau thuế)
- Tiền thưởng cuối năm cho các cá nhân trong Ban Giám Đốc được căn cứ vào mức độ hoàn thành công việc của từng cá nhân theo như cam kết và tình hình, kết quả kinh doanh cuối năm của Công ty.

Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban Điều hành



Tổng Giám Đốc - Bà Mai Hương Nội

Giới tính: Nữ
 CMND số: 011480352
 Ngày tháng năm sinh: 13/10/1969
 Nơi sinh: Hà Nội
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Hà Nội
 Địa chỉ thường trú: Phòng 11B & P12 - D5, tập thể Trung Tự, phường Trung Tự, Đống Đa, Hà Nội
 ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-4) 3974 9999
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Từ 1991 - 1996: Kế toán viên Bưu điện Thành phố Hà Nội.
Từ 1996 - 1998: Phó Phòng Thanh toán cước phí – TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội.
Từ 1998 - 2003: Trưởng Phòng Thanh toán cước phí – TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội.
Từ 2003 - 02/2006: Phó Giám Đốc TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội.
Từ 03/2006 - nay: Tổng Giám Đốc Công ty CP Vincom.

Chức vụ hiện tại: Tổng Giám Đốc Công ty CP Vincom
 Số cổ phần nắm giữ: 9.731 cổ phần
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Phó Tổng Giám Đốc - Bà Nguyễn Diệu Linh

Giới tính: Nữ
 CMND số: 011855072
 Ngày tháng năm sinh: 14/05/1974
 Nơi sinh: Hà Nội
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Hà Nội
 Địa chỉ thường trú: 14, Ngõ 55 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
 ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-4) 3974 9999
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật kinh doanh quốc tế tại Pháp

Quá trình công tác:

Từ 03/1996 - 06/1999: Chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguères and Partners, Hà Nội.
Từ 1999 - 01/2005: Cộng sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel, Hà Nội.
Từ 01/2005 - nay: Công tác tại Công ty CP Vincom.
 Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Vincom.

Số cổ phần nắm giữ: 9.731 cổ phần
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không





Phó Tổng Giám Đốc - Ông Phạm Văn Khương

Giới tính: Nam
 CMND số: 011539578
 Ngày tháng năm sinh: 21/06/1959
 Nơi sinh: Hà Nội
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Thanh Trì, Hà Nội
 Địa chỉ thường trú: 69 Phùng Hưng, Hoàn Kiếm, Hà Nội
 ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-4) 3974 2535
 Trình độ văn hóa: 10/10
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
 Quá trình công tác:
Từ 1996 - 2003: Giám đốc Xí nghiệp xây dựng kinh doanh thiết bị công nghệ CTN – Bộ Xây dựng.
Năm 2003: Trưởng Ban quản lý đầu tư xây dựng Vincom.
Năm 2006: Giám đốc BQLDA đầu tư xây dựng tập đoàn Vingroup.
 Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Vincom.
 Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV
 Số cổ phần nắm giữ: 1.016.375 cổ phần
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Phó Tổng Giám Đốc - Bà Hoàng Bạch Dương

Giới tính: Nữ
 CMND số: 023967178
 Ngày tháng năm sinh: 31/3/1961
 Nơi sinh: Hà Nội
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Hưng Yên
 Địa chỉ thường trú: 220/4 Nguyễn Trọng Tuyển, P. 8, Q. Phú Nhuận
 ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-8) 3 9100500
 Trình độ văn hóa: 10/10
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư hoá
 Quá trình công tác:
1983-1994: Kỹ sư hoá, Viện hoá, Viện khoa học Việt Nam.
1994-2002: Trưởng phòng TB khoa học, Cty Schmidt Vietnam
2002-2/2007: Trưởng Đại diện, VPDD Schmidt BioMed Tech tại TP HCM
02-12/2007 : Giám đốc CN Cty CP Vincom tại Thành phố Hồ Chí Minh
12/2007- nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Vincom, Giám đốc CN Cty CP Vincom tại Thành phố Hồ Chí Minh
 Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Vincom, Giám đốc CN Cty CP Vincom tại Thành phố Hồ Chí Minh
 Số cổ phần nắm giữ: 30.437 cổ phần
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không





Kế toán trưởng: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Giới tính:	Nữ
CMND số:	013051910
Ngày tháng năm sinh:	20/06/1973
Nơi sinh:	Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Tây
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Kỳ Bắc, Kỳ Anh, Hà Tĩnh
Địa chỉ thường trú:	Số 7, ngõ 218/74, Phố Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan:	(04) 3 974.9999
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Đại học
Quá trình công tác:	
Từ 1994 đến T6/2008:	Công ty CP đầu tư Hà Việt
Từ T6/2008 đến nay:	Công ty CP Vincom
Chức vụ công tác hiện nay:	Kế toán trưởng Công ty Vincom JSC
Số cổ phần nắm giữ:	0 cổ phần
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không

6. Thay đổi thành viên HĐQT/ thành viên hội đồng thành viên/ Chủ tịch, Ban Giám Đốc, BKS, Kế toán trưởng

Ngày 20/02/2009, ĐHĐCĐ Công ty đã thông qua việc thay đổi thành viên BKS Công ty theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM JSC, cụ thể đã miễn nhiệm ông Hoàng Văn Sơn khỏi vị trí thành viên BKS và bầu bổ sung ông Đình Ngọc Lân làm thành viên BKS.

7. Quan hệ với cổ đông và nhà đầu tư

Quan hệ cổ đông

Nhận thức được yêu cầu cũng như tầm quan trọng của công tác quan hệ cổ đông đối với hoạt động và sự phát triển của Doanh nghiệp, Công ty CP Vincom đã tổ chức và cơ cấu các nhân sự chuyên trách cho công tác này. Theo đó, bộ phận này có nhiệm vụ tổ chức tiếp đón, nhận và trả lời các câu hỏi, thắc mắc của cổ đông Công ty, nhằm nắm bắt yêu cầu của các cổ đông, báo cáo và tham mưu cho lãnh đạo Công ty các hướng giải quyết cần thiết, tiến tới xây dựng quan hệ tốt đẹp giữa Công ty và cổ đông.

Trong năm 2009, dưới sự chỉ đạo sâu sát của ban lãnh đạo và sự nỗ lực của bộ phận chuyên trách, công tác quan hệ cổ đông tại Công ty CP Vincom đã được thực hiện khá tốt; được các cổ đông đánh giá là khá thành công. Các thắc mắc, yêu cầu của cổ đông liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty và quyền lợi cổ đông trong năm vừa qua đã được Công ty giải đáp, thông tin, đáp ứng một cách nhanh chóng, kịp thời và triệt để. Bên cạnh việc gặp gỡ trực tiếp để trao đổi với các cổ đông, Công ty đã sử dụng nhiều phương tiện liên lạc khác như điện thoại, fax, e-mail, đưa thông tin lên website cả tiếng Việt và tiếng Anh, chuyển phát nhanh... để đảm bảo thông tin hoặc giải đáp cho các cổ đông một cách nhanh nhất, công khai và hiệu quả nhất.

Là một Công ty niêm yết, Công ty CP Vincom đã nghiêm túc tuân thủ quy định và nguyên tắc công bố thông tin tới các cổ đông theo yêu cầu của pháp luật. Trang thông tin điện tử của Công ty luôn cập nhật, công bố đầy đủ, chính xác và kịp thời tất cả thông tin định kỳ và bất thường về tình hình hoạt động kinh doanh, tài chính và các giao dịch liên quan cho các cổ đông, đảm bảo cho các cổ đông có được thông tin, có thể kiểm soát một cách hợp lý và có những nhận định, đánh giá phù hợp về giá trị cũng như triển vọng phát triển của Công ty.

Nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng công tác quan hệ cổ đông, tạo ra sự kết nối và đồng thuận giữa HĐQT, Ban lãnh đạo Công ty với cổ đông, trong năm 2010, Công ty CP Vincom đã có kế hoạch nâng cấp bộ phận quan hệ cổ đông lên một vị trí cao hơn với việc thành lập Ban Quan hệ cổ đông. Theo đó, Ban Quan hệ cổ đông sẽ bao gồm một số lãnh đạo chủ chốt của Công ty cùng các cán bộ chuyên trách có chuyên môn, trình độ cao để không chỉ duy trì việc cung cấp và giải đáp các thông tin về Công ty cho cổ đông mà còn có thể tư vấn cho cổ đông nhiều vấn đề khác; đồng thời là cầu nối để xây dựng mối quan hệ tốt đẹp và bền chặt giữa cổ đông với Công ty bằng nhiều hình thức khác nhau. Tôn chỉ được HĐQT và Ban Lãnh đạo Công ty CP Vincom đưa ra cho công tác quan hệ cổ đông thời gian tới là: Hòa hòa lợi ích và tôn trọng cổ đông như chính bản thân mình.





Quan hệ với nhà đầu tư

Công tác quan hệ với Nhà đầu tư luôn được Công ty CP Vincom đặc biệt quan tâm và chú trọng. Trong năm 2009, Vincom đã tổ chức nhiều cuộc gặp gỡ, tọa đàm với các NĐT trong và ngoài nước nhằm cung cấp thông tin, chia sẻ kinh nghiệm và giúp NĐT nắm rõ hơn tình hình hoạt động và triển khai dự án của Công ty. Hơn thế nữa, cán bộ lãnh đạo của Vincom, thông qua những chuyến công tác nước ngoài, đã trực tiếp gặp gỡ và chia sẻ thông tin với những quý đầu tư nước ngoài đã đầu tư và đang có dự định đầu tư vào VIC. Thông qua đó, hình ảnh và thông tin của Công ty đã trở nên rõ nét, chi tiết và cập nhật hơn trong con mắt NĐT trong nước và quốc tế. Đồng thời, cũng từ những chương trình tiếp xúc gặp gỡ này, Vincom luôn lắng nghe những ý kiến góp ý đầy tâm huyết và những mong muốn của các NĐT để từ đó nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty, mang đến giá trị, lợi ích cao nhất cho Doanh nghiệp, các cổ đông và NĐT.

Bên cạnh đó, với việc thực hiện đúng các yêu cầu công bố thông tin của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty luôn đảm bảo cập nhật nhanh chóng, kịp thời các thông tin của Vincom với mã cổ phiếu VIC trên website của Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và qua các phương tiện thông tin đại chúng, phục vụ tốt cho các quyết định của NĐT. Ngoài ra, thông qua hệ thống website, phát hành bằng bản in và một số ấn phẩm về Công ty đã được Vincom gửi tới NĐT để làm phương tiện tham khảo thông tin doanh nghiệp rất hữu ích và hiệu quả.

Ý thức rất rõ về tầm quan trọng của công tác quan hệ với NĐT, Ban lãnh đạo Vincom đã quyết định nâng cao chất lượng và hiệu quả của công tác này lên một tầm cao mới trong thời gian tới đây. Theo đó, Công ty sẽ thành lập bộ phận quan hệ NĐT chuyên trách để tiến hành các cuộc gặp gỡ, trao đổi thông tin thường xuyên và định kỳ với NĐT. Việc trao đổi thông tin với các NĐT nước ngoài cũng sẽ được chú trọng đẩy mạnh. Bên cạnh đó, Công ty cũng đang có dự định tổ chức và phát hành định kỳ báo cáo quý (bằng tiếng Việt và tiếng Anh) để đưa ra những thông tin nhận định kịp thời về Công ty nói riêng và thị trường BĐS nói chung, nhằm tạo thêm kênh thông tin kết nối giữa Doanh nghiệp với NĐT. Trong tương lai, Vincom dự định tổ chức một số hội thảo đầu tư để Ban lãnh đạo Công ty được tiếp xúc trực tiếp với các NĐT, cùng bàn thảo các phương thức hợp tác và tìm các hướng đi hiệu quả cho Doanh nghiệp.

Thông tin cổ đông/thành viên góp vốn và Quản trị Công ty

1. HĐQT/Hội đồng Thành viên/Chủ tịch và BKS/Kiểm soát viên

a. Thành viên và Cơ cấu Hội đồng quản trị (HĐQT), BKS tính đến thời điểm 31/12/2009 :

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu CP	Ghi chú
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1	Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch HĐQT	0	0 %	
2	Phạm Nhật Vượng	Thành viên HĐQT	84.987.270	42,57%	
3	Phạm Thúy Hằng	Thành viên HĐQT	10.699.508	5,36%	
4	Phạm Văn Khương	Thành viên HĐQT	1.016.375	0,51%	
5	Mai Hương Nội	Thành viên HĐQT	9.731	0,0049%	
6	Nguyễn Diệu Linh	Thành viên HĐQT	9.731	0,0049%	
BAN KIỂM SOÁT					
1	Nguyễn Thế Anh	Trưởng BKS	1.297	0,00064%	
2	Phạm Thy Thơ	Thành viên BKS	8.761	0,0043%	
3	Đinh Ngọc Lân	Thành viên BKS	0	0 %	

Thành viên HĐQT độc lập không điều hành: Ông Lê Khắc Hiệp, Chủ tịch HĐQT.

b. Hoạt động của HĐQT

Sau hơn 02 năm chính thức trở thành Công ty đại chúng và cổ phiếu được niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 19 tháng 9 năm 2007, cổ phiếu VIC của Công ty CP Vincom luôn được các NĐT và chuyên gia trong lĩnh vực chứng khoán đánh giá cao do mức độ giảm giá ít nhất trong thị trường.

Với vai trò đại diện cho các cổ đông của Vincom, HĐQT của Công ty luôn cố gắng tập trung và phát huy cao độ sự đóng góp trí tuệ và năng lực của mình để hoàn thành tốt mọi nhiệm vụ mà Đại hội đồng Cổ đông giao phó từ việc chuẩn bị kế hoạch ngân sách hàng năm, đến việc quyết định chiến lược phát triển và mục tiêu hoạt động kinh doanh của Công ty góp phần đưa Công ty CP Vincom trở thành một Công ty đại chúng vững mạnh và phát triển.

HĐQT đóng vai trò định hướng chỉ đạo và giám sát tình hình triển khai các chủ trương, quyết định của Công ty, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc Vincom trong việc đưa ra các chủ trương quyết sách đúng đắn, đồng thời kiểm tra giám sát các hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

Trong 6 thành viên HĐQT, ông Lê Khắc Hiệp là thành viên HĐQT độc lập không điều hành, giữ vai trò là thành viên giám sát, phản biện khi cần thiết đối với các hoạt động của HĐQT nhằm đảm bảo HĐQT hoạt động theo đúng pháp luật, Điều lệ Công ty, phù hợp các chủ trương, định hướng đã đề ra của ĐHCĐ, HĐQT và các thông lệ quản lý hiện đại. Trong năm 2009 ông Lê Khắc Hiệp đã thực hiện tốt vai trò này.

Cụ thể trong năm 2009 vừa qua, HĐQT Vincom đã thông qua rất nhiều các nghị quyết quan trọng, đánh dấu các bước phát triển vững mạnh của Công ty: Thông qua hợp tác đầu tư Dự án kinh doanh BĐS (Royal City) tại 74 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội; hợp tác đầu tư thực hiện Dự án ECO CITY tại 460 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng và số 25, ngõ 13 phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội; hợp tác đầu tư thực hiện một số dự án BĐS tiềm năng khác; lấy ý kiến Đại hội cổ đông để thông qua và phát hành thành công 100 triệu USD trái phiếu chuyển đổi ra thị trường chứng khoán Singapore; phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ trong nước với giá trị 1.000 tỷ đồng.

c. Hoạt động của BKS

Định kỳ hàng tháng/quý BKS tiến hành kiểm tra báo cáo tài chính của Công ty nhằm đảm bảo tính chính xác, phù hợp với quy định về kế toán, tài chính, kịp thời phát hiện những biến động hoặc bất thường trong hoạt động kinh doanh cũng như các chỉ tiêu tài chính.

BKS nghiên cứu tìm hiểu và cập nhật các văn bản pháp quy liên quan đến hoạt động của Công ty, trong đó đặc biệt là các quy chế, quy định của UBCK đối với Công ty niêm yết, trên cơ sở đó, phối hợp với các bộ phận liên quan xây dựng quy trình và giám sát việc thực hiện các quy chế, quy định nội bộ tuân thủ đúng theo pháp luật hiện hành.

BKS phối hợp cùng Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và phụ trách các bộ phận nghiệp vụ trong Công ty bám sát chặt chẽ tình hình, tiến độ và chất lượng triển khai các chương trình, kế hoạch hoạt động đã được Đại Hội đồng cổ đông thông qua, việc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của HĐQT Công ty.

Trên cơ sở tổng hợp các thông tin có được, định kỳ BKS sẽ có báo cáo lên HĐQT và Đại Hội đồng cổ đông về tình hình thực hiện các chương trình hoạt động cũng như kết quả hoạt động của Công ty, tiến độ triển khai các dự án, các chương trình kế hoạch trọng điểm.

d. Kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị Công ty:

Với chức năng nhiệm vụ đã được xác định, từng phòng ban nghiệp vụ cần xác định chương trình, kế hoạch cụ thể nhằm nâng cao chất lượng hoạt động của từng bộ phận nghiệp vụ.

Ban Điều hành tăng cường kiểm tra giám sát định kỳ/ đột xuất để đảm bảo việc tuân thủ các quy định pháp luật cũng như các nội quy, quy chế nội bộ.

Thực hiện nghiêm túc Quy chế quản trị nội bộ Công ty CP Vincom trong hoạt động kinh doanh và đầu tư dự án, đảm bảo tính minh bạch và tạo điều kiện thuận lợi để cổ đông và các NĐT cũng như các cơ quan quản lý có thể thực hiện tốt được chức năng giám sát, thanh tra kiểm soát.

Công ty quán triệt đến từng cán bộ phương châm hành động: Tốc độ - Sáng tạo - Hiệu quả.

Tham khảo các mô hình tổ chức và mô thức quản trị tiên tiến, từng bước nghiên cứu áp dụng để hoàn thiện mô hình tổ chức theo hướng hình thành tập đoàn tài chính- BĐS hàng đầu Việt Nam

e. Thù lao và các lợi ích khác và chi phí cho HĐQT và BKS:

Theo chính sách của Công ty, các thành viên HĐQT và BKS không nhận thù lao cũng như các lợi ích khác.

f. Số lượng thành viên HĐQT/Hội đồng Thành viên, BKS/Kiểm soát viên, Ban Giám Đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Stt	Họ và tên	Chức danh
1	Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch HĐQT
2	Mai Hương Nội	Tổng Giám Đốc
3	Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám Đốc
4	Nguyễn Thế Anh	Giám đốc Tài chính dự án (trưởng BKS)
5	Đình Ngọc Lân	Trưởng ban kiểm toán nội bộ (thành viên BKS)

g. Thông tin giao dịch cổ phiếu/chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty

Các thành viên chủ chốt (HĐQT, BKS, BTGD)

Stt	Họ và tên	Chức vụ	SLCP ban đầu	SLCP giao dịch	SLCP sau khi giao dịch	Thời gian thực hiện giao dịch
1	Hoàng Bạch Dương	Phó TGĐ	32.437	5.000 (mua)	37.437	Từ 25/09/2009 đến 10/11/2009
			37.437	7.000 (bán)	30.437	Từ 09/12/2009 đến 07/01/2010
2	Phạm Thy Thơ	Thành viên BKS	18.491	9.730 (bán)	8.761	Từ 20/11/2009 đến 20/02/2010

Những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt

Stt	Họ tên người có liên quan	Họ tên thành viên chủ chốt	Chức vụ của thành viên chủ chốt	SLCP ban đầu	SLCP đã giao dịch	SLCP còn lại	Thời gian giao dịch
	Hồ Châu Giang	Phạm Thy Thơ (vợ)	Thành viên BKS	4.864	4.860 (bán)	4	20/11/2009
	Nguyễn Hiền Thư	Phạm Thy Thơ (con)	Thành viên BKS	4.864	4.860 (bán)	4	13/10/2009
	Phạm Mạnh Hùng	Phạm Thy Thơ (con)	Thành viên BKS	4.864	4.864 (bán)	0	Từ 04/12/2009 đến 04/3/2010



Cổ đông lớn:

Stt	Họ và tên	SLCP ban đầu (theo DS cổ đông khi Công ty nộp HS niêm yết tháng 9 năm 2009)	SLCP sau khi Công ty tăng vốn lên 1.996.627.238.000 VNĐ	SLCP đã giao dịch	SLCP còn lại	Ghi chú
1	Phạm Nhật Vượng	49.125.590	84.987.270	0	84.987.270	
2	Phạm Thúy Hằng	6.184.687	10.699.508	0	10.699.508	

Lưu ý: Số lượng cổ phiếu và thông tin giao dịch dựa trên Công bố thông tin do các cổ đông nội bộ hoặc cổ đông lớn gửi tới Công ty và được đăng trên website của Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh tính đến thời điểm 31/12/2009.

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông:

Cập nhật theo danh sách tổ chức/cá nhân sở hữu chứng khoán VIC do Trung tâm lưu ký - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh lập vào ngày 22/09/2009

Cơ cấu cổ đông

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (x10.000 VNĐ)	Tỷ lệ	Giá trị (x10.000 VNĐ)	Tỷ lệ	Giá trị (x10.000 VNĐ)	Tỷ lệ
Cổ đông cá nhân	140.699.128	70,48%	459.261	0,23%	141.158.389	70,71%
Từ 5% trở lên	95.686.778	47,93%	0	0,00%	95.686.778	47,93%
Dưới 5%	45.012.350	22,55%	459.261	0,23%	45.471.611	22,78%
Cổ đông pháp nhân	36.962.850	18,52%	10.714.104	5,37%	47.676.954	23,88%
Từ 5% trở lên	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Dưới 5%	36.962.850	18,52%	10.714.104	5,37%	47.676.954	23,88%
Cổ phiếu Quỹ	10.791.895	5,40%	0	0,00%	10.791.895	5,41%
Tổng cộng	188.453.873	94,40%	11.173.365	5,60%	199.627.238	100,00%

Thông tin chi tiết về cổ đông lớn: Danh sách được lập dựa trên các thông tin giao dịch do cổ đông nội bộ hoặc cổ đông lớn gửi tới Công ty và được đăng trên website của Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh tính đến thời điểm 31/12/2009

Cổ đông trong nước

Stt	Họ và tên cá nhân/ tổ chức	Năm sinh	SLCP	Tỷ lệ sở hữu	Địa chỉ cá nhân hoặc trụ sở chính của Công ty	Nghề nghiệp/ Ngành nghề hoạt động
1	Phạm Nhật Vượng	1968	84.987.270	42,57%	Số 193 C, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Thành viên HĐQT Công ty Vincom
2	Phạm Thúy Hằng	1974	10.699.508	5,36%	Tổ 41, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Hà Nội	Thành viên HĐQT Công ty Vincom

Cổ đông nước ngoài: không có cổ đông nước ngoài lớn





NẾU CÓ YÊU CẦU THÔNG TIN ĐỀ NGHỊ LIÊN LẠC VỚI “BAN QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ”

SỐ ĐIỆN THOẠI: 844 3974 9999

EMAIL: IR@VINCOMJSC.COM

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM

Tháp B, tòa nhà Vincom City Towers, 191 Bà Triệu, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

Tel: (84-4) 3974 9999 * Fax: (84-4) 3974 8888

CHI NHÁNH TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

182 Nguyễn Văn Thủ, P. Đakao, Q.1

Tel: (84-8) 39100500 * Fax: (84-8) 39100501

website: <http://www.vincom.com.vn>