



THÔNG TIN LIÊN HỆ

Công ty Cổ phần Vincom

Địa chỉ: Tòa nhà Văn phòng, Khu đô thị sinh thái Vincom Village
Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: +84 4 3974 9999 - **Fax:** +84 4 3974 8888
Website: <http://www.vincom.com.vn>

Chi nhánh Công ty Cổ phần Vincom

Địa chỉ: Vincom Center TP. Hồ Chí Minh
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại: +84 8 3936 9999 - **Fax:** +84 8 3936 9998

Bộ phận Quan hệ Nhà đầu tư

Email: ir@vingroup.net

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2011



Mục lục

Tổng quan	04
Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị	06
Lịch sử hình thành và phát triển	08
Ngành nghề kinh doanh	12
Tình hình tài chính	14
Sự kiện nổi bật năm 2011	16
Sơ đồ tổ chức, bộ máy quản lý	19
Chức năng của Bộ máy quản lý Công ty	22
Nhân sự	26
Các dự án đầu tư	30
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	42
Báo cáo của Ban Giám đốc	45
Quản trị Công ty	48
Quan hệ cổ đông, nhà đầu tư	50
Thông tin cổ đông	52
Định hướng phát triển	54
Trách nhiệm xã hội	60
Báo cáo tài chính và thuyết minh theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS)	62
Tóm tắt Báo cáo tài chính theo Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế (IFRS)	126
So sánh Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo VAS và IFRS 2011	132

Công ty Cổ phần Vincom (Vincom), tiền thân là Công ty Cổ phần (CP) Thương mại Tổng hợp Việt Nam, được chính thức thành lập vào ngày 3/5/2002. Trải qua hơn 9 năm xây dựng và phát triển, tới nay, Vincom đã trở thành một trong những doanh nghiệp Việt Nam hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản; mã chứng khoán VIC luôn nằm trong Top 10 cổ phiếu có giá trị vốn hoá lớn nhất và có tính thanh khoản tốt ngay cả khi thị trường chứng khoán Việt Nam ở trong giai đoạn âm ỉ nhất. Tính đến tháng 2/2012, với vốn điều lệ lên tới gần 5.500 tỷ đồng, Vincom là Công ty bất động sản có quy mô vốn điều lệ và mức vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam. Vincom cũng đang triển khai các dự án bất động sản có quy mô lớn và độc đáo, sánh ngang với các dự án bất động sản lớn trên thế giới.

Theo quyết định của Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ), tại ĐHCĐ bất thường được tổ chức tháng 11/2011, Công ty CP Vincom đã chính thức tiến hành nhận sáp nhập Công ty CP Vinpearl và dự kiến đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Vingroup (Vingroup). Khi công tác sáp nhập hoàn tất, Vingroup tự hào sẽ trở thành một trong những Tập đoàn tư nhân hàng đầu Việt Nam, có tầm vóc và đẳng cấp Quốc tế, có năng lực cạnh tranh hiệu quả với các Tập đoàn đa Quốc gia trong nhiều dự án lớn. Với nội lực mới và đội ngũ nhân sự tài năng, Vingroup sẽ tập trung phát triển 4 nhóm thương hiệu chiến lược gồm: Vincom (Bất động sản), Vinpearl (Du lịch - giải trí), Vinmec (Dịch vụ y tế chất lượng cao), Vincharm (Chăm sóc sắc đẹp và sức khỏe).



Tầm nhìn

Bằng khát vọng tiên phong cùng chiến lược đầu tư phát triển bền vững, lấy bất động sản và du lịch làm lĩnh vực trọng tâm, Vincom phấn đấu trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam và khu vực; hướng đến một Tập đoàn mang đẳng cấp thế giới.

Vincom mong muốn tạo nên một thương hiệu Việt, thể hiện tầm vóc trí tuệ và niềm tự hào Việt Nam trên trường Quốc tế.

Sứ mệnh

Đối với thị trường: Cung cấp các sản phẩm dịch vụ cao cấp với chất lượng đạt chuẩn Quốc tế nhưng mang đậm bản sắc địa phương và có tính độc đáo, sáng tạo cao. Bên cạnh giá trị chất lượng vượt trội, trong mỗi sản phẩm dịch vụ đều chứa đựng những thông điệp văn hóa nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu của khách hàng. Hướng đến những sản phẩm dịch vụ hoàn hảo, mang giá trị đặc trưng khác biệt cho từng đối tượng phục vụ.

Đối với cổ đông và đối tác: Áp dụng "Triết lý win - win". Cam kết trở thành "Người đồng hành số 1" của các đối tác và cổ đông; luôn gia tăng các giá trị đầu tư hấp dẫn và bền vững.

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

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 và niềm tự hào đối với Tổ quốc.

Giá trị cốt lõi

Phát triển bền vững, kiên định tôn chỉ hành động

Coi trọng chữ Tín và lấy chữ Tín làm vũ khí cạnh tranh

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 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



Kính thưa Quý cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty CP Vincom, tôi xin gửi tới Quý cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Thưa Quý vị,

Năm 2011 là một năm đầy sóng gió của nền kinh tế Việt Nam với tốc độ tăng trưởng chậm, lạm phát và chỉ số giá tiêu dùng tăng cao, thị trường tài chính chứng khoán âm ảm, thị trường bất động sản thì gần như đóng băng... Cũng như các doanh nghiệp khác, Công ty CP Vincom đã phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thử thách để vượt qua khủng hoảng và tiếp tục phát triển. Tuy nhiên, với kinh nghiệm vững chắc; uy tín thương hiệu tốt; đồng thời với sự nỗ lực hết mình của tập thể Lãnh đạo và CBNV, Công ty CP Vincom đã có một năm hoạt động được đánh giá là thành công về công tác đầu tư, kinh doanh cũng như quản trị doanh nghiệp. Với Vincom, năm 2011 còn là “năm của những kỷ lục” với việc triển khai thi công nhanh, mạnh, đồng bộ hàng loạt các dự án lớn từ Bắc đến Nam cũng như là năm của những quyết định mang tính chiến lược lớn.

Tại Thủ đô Hà Nội, bên cạnh việc tiếp tục khai thác kinh doanh ổn định tại Vincom Center Hà Nội; đồng thời đẩy nhanh công tác thi công và bán hàng tại dự án Royal City thì với sự chuẩn bị chu đáo và chuyên nghiệp, Vincom đã chính thức khởi công dự án Khu đô thị Times City trên diện tích hơn 36 ha ngay từ đầu năm. Tiếp sau đó, tới tháng 5/2011, dự án Khu đô thị sinh thái Vincom Village cũng đã được khởi công. Nhiều kỷ lục mới đã được Vincom lập ra trong năm 2011 như: Hơn 3.200 căn hộ của dự án Times City được đăng ký mua chỉ trong 3 tuần mở bán; đưa vào hoạt động giai đoạn I Khu đô thị sinh thái cao cấp Vincom Village với quy mô 183 ha chỉ sau hơn 7 tháng thi công; khởi công xây dựng và đưa vào vận hành Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec chỉ sau 10 tháng, 8 ngày.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, tòa tháp Vincom Center B, sau hơn 1 năm chính thức đi vào hoạt động, đã trở thành một điểm mua sắm thu hút hàng đầu tại thành phố mang tên Bác. Khu Vincom Center A cũng đang được tích cực triển khai thi công và đã bắt đầu chào thuê từ cuối năm 2011 với nhiều tín hiệu quan tâm tích cực từ khách hàng. Mặc dù phải thi công trong điều kiện khó khăn do nằm trong trung tâm thành phố nhưng tiến độ xây dựng tại Vincom Center A vẫn luôn đạt kế hoạch đề ra.

Thưa Quý cổ đông!

Năm 2011 còn là một năm đặc biệt của Công ty CP Vincom với việc chính thức công bố rất nhiều chiến lược mới. Trước hết chính là chiến lược phát triển chuỗi trung tâm thương mại (TTTM) với hai tên gọi thống nhất Vincom Center và Vincom Mega Mall tại khắp các đô thị lớn của Việt Nam. Theo đó trong vòng 5 năm tới, Vincom dự định sẽ phát triển khoảng 10 TTTM đạt tiêu chuẩn Quốc tế với tổng diện tích sàn hơn 1 triệu m², chiếm lĩnh khoảng 25% thị phần mặt bằng TTTM tại Việt Nam.

Không chỉ dừng lại ở đó, để phù hợp với xu hướng phát triển và hội nhập Quốc tế, ĐHĐCĐ bất thường năm 2011 đã phê duyệt kế hoạch sáp nhập Công ty CP Vinpearl vào Công ty CP Vincom. Sau sáp nhập, Vincom sẽ trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam hoạt động toàn diện với 4 nhóm thương hiệu chiến lược: Vincom (Bất động sản), Vinpearl (Du lịch, giải trí), Vinmec (Dịch vụ y tế chất lượng cao), Vincharm (Chăm sóc sắc đẹp và sức khỏe). Từ đây, mọi hoạt động đầu tư kinh doanh của Vincom sẽ được nâng lên một tầm cao mới, với tầm vóc, tính đột phá, sáng tạo và đẳng cấp cao hơn nhằm đón đầu những vận hội mới.

Có thể nói, với những hệ lụy của năm 2011 vừa qua thì năm 2012 được dự báo là một năm với rất nhiều diễn biến khó lường đối với nền kinh tế. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo và toàn thể CBNV Công ty CP Vincom quyết tâm sẽ vượt qua mọi khó khăn, thử thách để tiếp tục xây dựng Công ty ngày càng hùng mạnh và vững bước trên con đường phát triển. Thay mặt cho Hội đồng Quản trị Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý cổ đông vì sự tin tưởng, ủng hộ và chia sẻ với Công ty trong thời gian qua; đồng thời rất mong tiếp tục nhận được sự đồng hành, ủng hộ của Quý vị trong thời gian tới.

Trân trọng cảm ơn!

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Phạm Nhật Vượng**



9

NĂM XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN

Chỉ với hơn 9 năm đi vào hoạt động, Công ty CP Vincom đã được đánh giá là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Với khả năng đầu tư, khai thác và quản lý những khu phức hợp đô thị cao cấp quy mô lớn, những tổ hợp TTTM, văn phòng hạng sang, Vincom đã trở thành một thương hiệu bất động sản uy tín, đẳng cấp và tin cậy. Vincom được nhắc đến như một doanh nghiệp có phương thức đầu tư kinh doanh hiệu quả, chuyên nghiệp và bền vững.

2002

Ra đời trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam bắt đầu giai đoạn phát triển nóng, ngày 3/5/2002 Công ty CP Thương mại Tổng hợp Việt Nam, tiền thân của Công ty CP Vincom chính thức đi vào hoạt động với vốn điều lệ ban đầu là 196 tỷ đồng tại Hà Nội. Với những ý tưởng đã nung nấu và dần thành hiện thực, Công ty khởi công xây dựng tòa tháp đôi Vincom Center Hà Nội - Tháp A và B (trước đây gọi là Vincom City Towers) vào năm 2002.

2004

Ngày 23/11/2004, sau 18 tháng thi công thần tốc, tòa tháp đôi Vincom Center Hà Nội - Tháp A và B cao 21 tầng, với TTTM - Văn phòng cao cấp tại 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội chính thức khai trương. Sự kiện này đã đánh dấu cho sự ra đời và phát triển của hàng loạt dự án bất động sản cao cấp của Vincom. Vincom Center Hà Nội, nơi hội tụ những thương hiệu hàng đầu, đã trở thành một địa chỉ mua sắm nổi tiếng với mỗi người dân Hà Nội, đồng thời góp phần thiết thực xây dựng Thủ đô văn minh hiện đại.

2006

Năm 2006, Vincom chuyển nhượng Tháp A - Vincom Center Hà Nội (khu văn phòng) cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) và hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên mức 313,5 tỷ đồng.

2007

Vincom đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng vào tháng 2/2007, và 800 tỷ đồng vào tháng 6/2007. Ngày 19/9/2007, Vincom chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố (TP.) Hồ Chí Minh, trở thành Công ty bất động sản có giá trị vốn hóa lớn nhất tại thị trường chứng khoán Việt Nam. Tháng 10 cùng năm, lần đầu tiên Vincom phát hành thành công 1.000 tỷ đồng Trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 5 năm.

2008

Tháng 4/2008, Vincom tăng vốn điều lệ lên gần 1.200 tỷ đồng và tiếp tục phát hành thành công 2.000 tỷ đồng Trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 5 năm.

2009

2009 ghi dấu một năm bước ngoặt của Vincom với nhiều dấu ấn quan trọng. Sau đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 1.996 tỷ đồng.

Ngày 8/8/2009, Vincom Center Hà Nội - Tháp C (trước đây gọi là Vincom Park Place), tòa tháp hiện đại cao 25 tầng chính thức khánh thành, liên thông với tháp đôi A và B, tạo nên một thể chân kiềng vững chắc, đưa Vincom Center Hà Nội trở thành một tổ hợp hoàn hảo bao gồm TTTM, văn phòng, căn hộ cao cấp, trường mẫu giáo Quốc tế và các dịch vụ thể thao, làm đẹp, giải trí sầm uất và sang trọng bậc nhất Thủ đô. Trong quý 4, Vincom cũng hoàn tất việc xây dựng và bán các căn hộ cao cấp tại Vincom Center Hà Nội - Tháp C.

Tháng 11/2009, Vincom trở thành doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên phát hành thành công 100 triệu đô la Mỹ Trái phiếu chuyển đổi (TPCĐ) Quốc tế niêm yết tại thị trường Chứng khoán Singapore. Trong năm 2009, Công ty cũng huy động thành công 1.000 tỷ đồng Trái phiếu doanh nghiệp trong nước, kỳ hạn 3 năm.

Sàn giao dịch bất động sản Vincom cũng chính thức đi vào hoạt động trong năm này. Với các dịch vụ linh hoạt và trang thiết bị hiện đại, sàn bất động sản Vincom không chỉ hứa hẹn gia tăng lợi ích cho khách hàng mà còn là một hướng kinh doanh đúng đắn của Công ty trong giai đoạn thị trường ngày càng mở rộng.

2010

Tháng 1/2010, dự án Thành phố Hoàng Gia - Royal City được khởi công trên diện tích 120.942 m² tại địa chỉ 72A Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, ghi nhận sự mở đầu trong chiến lược xây dựng các "siêu dự án" trọng điểm của Vincom tại Thủ đô Hà Nội.

Ngày 30/4/2010, đúng dịp đại lễ kỷ niệm 35 năm giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước, tại thành phố mang tên Bác, tòa nhà sang trọng và hiện đại bậc nhất Việt Nam - Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh với 26 tầng nổi và 6 tầng hầm đã chính thức đi vào hoạt động. Đây là kết quả của 22 tháng công trường ngày đêm hăng say lao động, để công trình được hoàn thành đúng hạn, góp phần đánh dấu sự xuất hiện của thương hiệu Vincom tại trung tâm kinh tế lớn nhất Việt Nam.

Tháng 5/2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên 3.600 tỷ đồng và phát hành thành công 1.000 tỷ trái phiếu doanh nghiệp kỳ hạn 5 năm.

Tháng 7/2010, Vincom giới thiệu 2 tòa tháp căn hộ cao cấp đầu tiên tại Royal City và hơn 1.400 căn hộ đã được đăng ký mua chỉ trong 1 tháng.

Tháng 10/2010, tòa nhà văn phòng hiện đại Vincom Financial Tower 25 tầng nằm trên khu đất có diện tích 2.146 m², kéo dài 34 mét trên phố Nguyễn Công Trứ, tại khu vực trung tâm tài chính của TP. Hồ Chí Minh được hoàn thành. Với tính năng là một tòa tháp của

trung tâm tài chính chứng khoán ngân hàng, hệ thống thông tin liên lạc với công nghệ tiên tiến được chú trọng như một trong những tiêu chí quan trọng nhất của tòa nhà. Vincom đã chuyển nhượng toàn bộ tòa tháp cho ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (Maritime Bank) và ghi nhận lợi nhuận từ tòa tháp Vincom Financial Tower vào cuối năm 2010.

2011

Mở đầu năm 2011, dự án Times City và Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec chính thức được khởi công tại 458 Minh Khai, Hà Nội. Đây là bệnh viện được xây theo mô hình Hospital Facilities (bệnh viện - khách sạn) đạt tiêu chuẩn Quốc tế, cao cấp hàng đầu Việt Nam.

Tháng 3/2011, dự án Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh được khởi công xây dựng, Công ty cũng hoàn tất việc giải phóng mặt bằng tại dự án Vincom Village rộng 183 ha.

Tháng 4/2011, trong đợt mở bán căn hộ lần đầu tiên tại khu phức hợp đô thị Times City, hơn 3.200 căn hộ đã được khách hàng đăng ký mua chỉ trong vòng 3 tuần lễ.

Tháng 5/2011, Vincom giới thiệu với thị trường dự án biệt thự đặc biệt cao cấp Vincom Village.

Tháng 6/2011, Vincom công bố hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ đối với trái chủ trong đợt phát hành 100 triệu đô la Mỹ TPCĐ quốc tế năm 2009, 99,9 triệu đô la Mỹ

TPCĐ (tương đương 99,9% tổng giá trị đợt phát hành) đã được trái chủ chuyển đổi thành cổ phần của Vincom; 0,1 triệu đô la Mỹ không chuyển đổi đã được Công ty thanh toán đầy đủ cho các trái chủ tính đến thời điểm 7/6/2011.

Tháng 7/2011, Vincom tiếp tục huy động thành công 40 triệu đô la Mỹ khoản vay chuyển đổi từ thị trường nước ngoài. Hai đợt phát hành thành công liên tiếp đã khẳng định năng lực huy động vốn và uy tín của Vincom trên thị trường vốn Quốc tế.

Ngày 15/11/2011, cuộc họp ĐHĐCĐ của Công ty đã phê duyệt phương án sáp nhập Công ty CP Vinpearl vào Công ty CP Vincom.

Ngày 24/12/2011, TTTM Vincom Center Long Biên chính thức khai trương. Với diện tích 45.000 m², nơi đây không chỉ là điểm đến mua sắm đẳng cấp mới của Thủ đô mà còn là sự tiếp nối của chuỗi TTTM lớn và sang trọng bậc nhất Việt Nam mang thương hiệu Vincom Center được xây dựng tại khắp các đô thị lớn của Việt Nam.

2012

Ngày 7/1/2012, Vincom đã đưa Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec - bệnh viện khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam vào hoạt động chỉ sau 10 tháng, 8 ngày thi công.



Ngành nghề kinh doanh của Vincom theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 38, ngày 13/1/2012 như sau:

- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (không bao gồm hoạt động vũ trường, sàn nhảy);
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở, máy móc, thiết bị công trình;
- Kinh doanh khách sạn;
- Dịch vụ vui chơi, giải trí: bi-a, trò chơi điện tử, trò chơi dưới nước, trò chơi trên cạn, bơi lội;
- Dịch vụ làm đẹp thẩm mỹ (không bao gồm xăm mắt, xăm môi và các dịch vụ gây chảy máu khác);
- Dịch vụ ăn uống, giải khát (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Buôn bán hàng công, nông nghiệp, xây dựng, phương

- tiện vận tải, hàng điện tử, tin học, điện lạnh, dân dụng, tự động hóa, thiết bị bảo vệ phòng chống trộm tự động, hàng nông, lâm, thủy, hải sản (trừ loại lâm sản Nhà nước cấm);
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Cho thuê nhà có trang bị kỹ thuật đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới, trường quay, rạp chiếu phim);
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại;
- Dịch vụ trang trí khẩu hiệu;
- Dịch vụ vệ sinh, diệt côn trùng, chống mối mọt;

- Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf;
- Xây dựng, kinh doanh khu du lịch sinh thái và các dịch vụ liên quan đến khu du lịch sinh thái;
- Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn trại giải trí;
- Dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Kiểm toán theo VAS năm 2009, 2010, 2011

	2011	2010	2009
Chỉ tiêu			
Doanh thu thuần	2.313.739.781.730	3.872.979.781.266	1.974.446.241.603
Giá vốn hàng bán	1.306.236.537.557	927.026.108.077	537.310.953.326
Lợi nhuận gộp	1.007.503.244.173	2.945.953.673.189	1.437.135.288.277
Lợi nhuận hoạt động	1.245.865.772.324	2.969.827.481.648	1.369.843.816.405
Lợi nhuận sau thuế	1.073.560.198.764	2.432.014.997.377	1.101.737.157.913

Tài sản ngắn hạn	20.039.498.304.151	13.326.421.549.479	8.414.654.307.202
Tài sản dài hạn	15.473.136.819.333	12.820.427.697.940	5.898.710.749.605
Tổng tài sản	35.512.635.123.484	26.146.849.247.419	14.313.365.056.807
Nợ phải trả ¹	27.260.458.138.945	16.593.209.101.230	10.677.630.442.971
Nợ vay ²	10.034.080.671.840	11.484.666.820.275	9.256.680.027.222
Tổng vốn chủ sở hữu	8.252.176.984.539	9.553.640.146.189	3.635.734.613.836
Vốn chủ sở hữu của Công ty	6.501.237.900.575	6.842.651.283.995	2.066.943.051.408
Lợi ích của Cổ đông thiểu số	1.750.939.083.964	2.710.988.862.194	1.568.791.562.428

Chỉ số tài chính			
Tỷ suất lợi nhuận gộp	43,54%	76,06%	72,79%
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động	53,85%	76,68%	69,38%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế	46,40%	62,79%	55,80%
Tăng trưởng doanh thu thuần	-40,26%	96,16%	725,51%
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	-55,86%	120,74%	774,43%
Nợ phải trả ³ /Vốn chủ sở hữu (lần)	1,85	1,64	2,94
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	12,06%	25,46%	30,30%
Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS) (đồng/cổ phiếu)	2.238	6.837	2.802

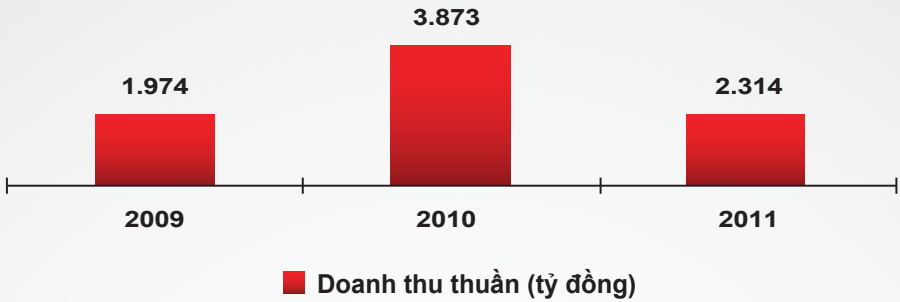
- Doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2011 thấp hơn năm 2010 chủ yếu do giảm từ doanh thu và lợi nhuận sau thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Năm 2011, Vincom chỉ phát sinh doanh thu và lợi nhuận tương ứng từ chuyển nhượng một phần TTTM, các căn hộ tái định cư cho dự án Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh và khu văn phòng tại Vincom Village.
- Trong năm 2011, Công ty đã thực hiện nhiều hợp đồng bán bất động sản (tại các dự án Royal City, Times City, Vincom Village), tuy nhiên do bất động sản chưa hoàn thành và chưa bàn giao cho khách hàng nên chưa được ghi nhận doanh thu và lợi nhuận tương ứng trong năm.
- Lũy kế đến 31/12/2011, khoản người mua ứng trước tại các dự án theo hợp đồng mua bán là 12.029.175.654.585 đồng, bao gồm Royal City (5.244.202.898.612 đồng), Times City (2.491.500.063.914 đồng), Vincom Village (4.293.472.692.059 đồng); theo hợp đồng ứng vốn là 1.478.811.373.801 đồng, bao gồm Royal City (557.634.214.550 đồng), Times City (921.177.159.251 đồng).

¹ Bao gồm khoản người mua ứng trước tại các dự án Royal City, Times City, Vincom Village là 12.029.175.654.585 đồng lũy kế đến 31/12/2011; tại dự án Royal City là 928.362.708.195 đồng lũy kế đến 31/12/2010.

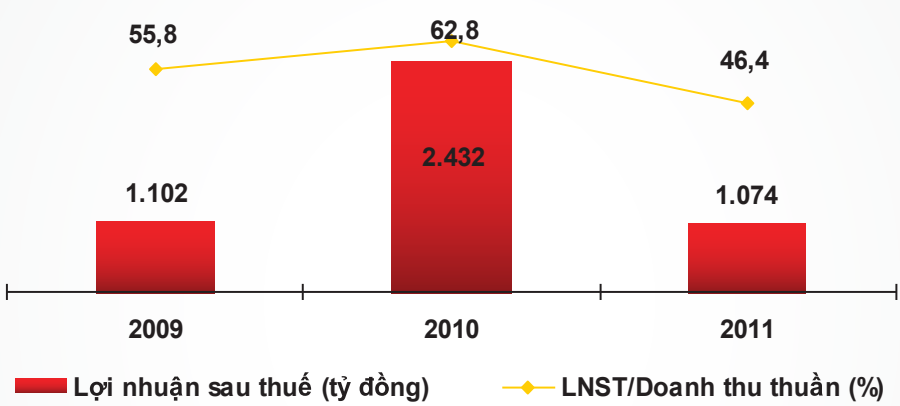
² Nợ vay các tổ chức tín dụng và tổ chức khác, Nợ vay = Vay và nợ ngắn hạn + Vay và nợ dài hạn.

³ Đã loại trừ khoản người mua ứng trước tại các dự án lũy kế đến 31/12/2010 và 31/12/2011.

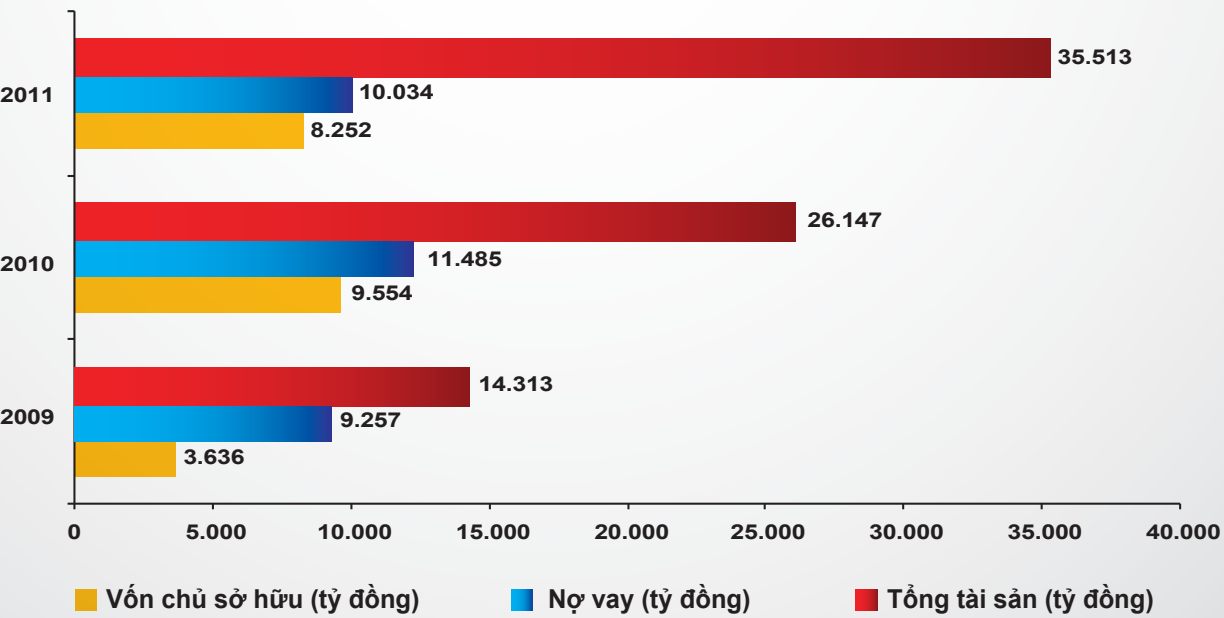
DOANH THU THUẦN NĂM 2009 - 2011



LỢI NHUẬN SAU THUẾ (LNST), TỶ SUẤT LNST/DOANH THU NĂM 2009 - 2011



VỐN CHỦ SỞ HỮU, NỢ VAY, TỔNG TÀI SẢN NĂM 2009 - 2011



SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2011

SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2011



Tháng 1/2011

Khởi công xây dựng Khu đô thị phức hợp Times City

Được thiết kế và quy hoạch theo mô hình kiến trúc đầy thành công của Quốc đảo Singapore, Times City - Thành phố của thời đại mới, là một không gian sống lý tưởng, nơi kết hợp hài hòa những nét đặc sắc của phong cách Á - Âu với các công trình hiện đại, nhằm mang lại một cuộc sống năng động, tiện nghi. Times City được khởi công từ đầu năm 2011 trên diện tích hơn 36 ha tại 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Bên cạnh những hạng mục như khu vui chơi giải trí, quần thể rạp chiếu phim, bãi đỗ xe trong nhà... tương tự ở dự án Royal City, Times City còn nổi bật nhờ có Khu thủy cung và Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec theo mô hình bệnh viện - khách sạn, lần đầu xuất hiện tại Thủ đô với quy mô và tiêu chuẩn Quốc tế. Theo kế hoạch, các tòa nhà căn hộ và các công trình tiện ích sẽ lần lượt được hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng từ cuối năm 2013; trong đó, hạng mục bệnh viện đã khai trương đúng theo kế hoạch, vào tháng 1/2012.

Tháng 2/2011

17/2/2011: Chính thức hoàn thành mở rộng và đưa vào hoạt động sân giao dịch bất động sản Vincom tại tầng 4, 191 Bà Triệu, Hà Nội. Sân giao dịch bất động sản Vincom rộng hơn 1.000 m² thiết kế hiện đại, được chia thành nhiều khu vực như khu giao dịch chung, giao dịch cho nhà đầu tư VIP, tư vấn... Tại đây cung cấp tất cả dịch vụ tiện ích phù hợp với quy định của pháp luật như: Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua; môi giới; tư vấn bất động sản. Hệ thống thông tin và mô hình mô phỏng chi tiết các khu biệt thự, các dự án, căn hộ mẫu cung cấp cho khách hàng những thông tin đầy đủ, chính xác. Ngoài việc cung cấp ra thị trường các sản phẩm mang thương hiệu Vincom, Vinpearl thuộc Tập đoàn Vingroup, sân còn được kết nối với chủ đầu tư dự án, các sân giao dịch bất động sản trên toàn quốc.

27/2/2011: Khởi công xây dựng bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại Khu đô thị phức hợp Times City, 458 Minh Khai, Hà Nội. Đây là sự kiện ấn tượng của năm 2011, không chỉ mở ra hướng kinh doanh mới mà còn mang ý nghĩa an sinh xã hội. Tham dự lễ khởi công có Lãnh đạo TP. Hà Nội, Bộ Y tế và lãnh đạo Tập đoàn. Vinmec có quy mô ban đầu là 600 phòng bệnh và phòng khám, 18 khoa với 31 chuyên khoa cùng các đơn vị hỗ trợ chuyên sâu và công nghệ cao, được xây dựng theo mô hình Hospital Facilities (bệnh viện - khách sạn) đạt tiêu chuẩn Quốc tế, sánh ngang với những bệnh viện hàng đầu khu vực Đông Nam Á.



SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2011

Tháng 3/2011

Công bố chiến lược phát triển chuỗi TTTM theo 2 dòng thương hiệu là Vincom Center và Vincom Mega Mall.

Vincom Center sẽ là thương hiệu dành cho tất cả các TTTM có diện tích dưới 100.000 m². Đặc điểm chung của Vincom Center là những trung tâm mua sắm cao cấp, vị trí đắc địa tại các đô thị. Theo đó, Vincom City Towers được đổi tên thành Vincom Center Hà Nội. Vincom Center Long Biên được khánh thành cuối tháng 12/2011. Một số các TTTM mới trong hệ thống này cũng sẽ được ra mắt trong những năm tới như Vincom Center A, kết nối liên thông với Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh; Vincom Center Hải Phòng. Bên cạnh đó, thương hiệu Vincom Mega Mall sẽ được đặt cho các TTTM có diện tích trên 100.000 m². Đây sẽ là những không gian mua sắm, giải trí với nhiều tiện ích như sân trượt băng, thủy cung, rạp chiếu phim, thể giới trò chơi... Hiện tại, Vincom đang phát triển 2 TTTM trong hệ thống Mega Mall tại Hà Nội là Vincom Mega Mall - Times City tại 458 Minh Khai và Vincom Mega Mall - Royal City tại 72A Nguyễn Trãi.

Tháng 4/2011

Chính thức mở bán căn hộ tại Khu đô thị phức hợp Times City.

Việc mở bán dự án Times City đã đạt một kỷ lục mới khi hơn 3.200 căn hộ đã được khách hàng đăng ký mua chỉ trong vòng 3 tuần sau khi chào bán. Trong bối cảnh thị trường bất động sản đã bắt đầu bước vào giai đoạn trầm lắng, sự kiện này không chỉ chứng tỏ năng lực bán hàng, uy tín của Công ty mà còn khẳng định sự tin tưởng rất cao của thị trường đối với các sản phẩm mang thương hiệu Vincom.

Tháng 5/2011

Ra mắt dự án Khu đô thị sinh thái Vincom Village.

Với quy mô 183 ha, đây là dự án bất động sản lớn nhất của Vincom từ trước đến nay và khi hoàn thành sẽ là một khu đô thị có tiêu chuẩn, đẳng cấp Quốc tế tại Việt Nam, không chỉ mang lại môi trường sinh thái lý tưởng mà còn cam kết một chất lượng dịch vụ kiểu mẫu và hoàn hảo. Được ví là thành phố Venice thu nhỏ trong lòng Hà Nội, nhờ kiến trúc đặc biệt với hệ thống kênh đào và hồ nước rộng lớn, Vincom Village



hội tụ đầy đủ những tiện ích của một khu đô thị sinh thái đa chức năng, với khu văn phòng cao cấp, khu vui chơi giải trí thể thao, mua sắm tiện nghi và đặc biệt là một chốn đi về thơ mộng với quần thể biệt thự ven hồ theo phong cách tân cổ điển trong một không gian xanh rộng khắp. Khu đô thị Vincom Village có các hạng mục chính bao gồm: Quần thể biệt thự cao cấp nằm giữa những dòng kênh đào uốn khúc; Khu văn phòng cao cấp; Tổ hợp TTTM Vincom Center Long Biên; Hệ thống các trường học, bệnh viện Quốc tế, các khu giải trí, thể thao trong nhà và ngoài trời...

Tháng 11/2011

Tổ chức ĐHCĐ bất thường, quyết định về việc sáp nhập Công ty CP Vinpearl vào Công ty CP Vincom và đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Vingroup.

Sau một thời gian nghiên cứu và chuẩn bị kỹ càng, vào tháng 11/2011, Công ty đã công bố kế hoạch sáp nhập Vinpearl vào Vincom và đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Vingroup (Vingroup). ĐHCĐ bất thường của Công ty vào ngày 15/11/2011 cũng đã chính thức phê chuẩn kế hoạch này. Đây là chiến lược hoàn toàn phù hợp với quy luật, thông lệ Quốc tế và xu thế phát triển của các Tập đoàn bất động sản - du lịch hàng đầu trong khu vực và trên thế giới. Trong chiến lược vươn ra biển lớn và hội nhập mạnh mẽ mà Vincom đang triển khai, sự kiện này sẽ giúp Công ty tận dụng các thế mạnh vốn có, phát huy nội lực, đủ sức cạnh tranh với các Tập đoàn Quốc tế. Không chỉ có ý nghĩa với nội bộ Tập đoàn, đây còn là sự kiện sáp nhập lớn nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam từ trước đến nay, tạo dựng một Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu, hoạt động toàn diện và tiên phong trên các lĩnh vực bất động sản thương mại, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch, khách sạn, vui chơi giải trí.

30/11/2011: Vincom công bố việc chuyển nhượng khối văn phòng của tháp B, Vincom Center Hà Nội, 191 Bà Triệu, cho Ngân hàng Thương mại CP Kỹ thuật (Techcombank). Theo đó, Techcombank sẽ tiếp quản toàn bộ diện tích khu vực văn phòng từ tầng 7 trở lên, và một phần nhỏ diện tích tại các tầng 1 và 2 thuộc tòa tháp B. Phần còn lại của TTTM Vincom Center Hà Nội bao gồm hệ thống gian hàng mua sắm, ẩm thực, rạp chiếu phim, siêu thị và các dịch vụ tiện ích cộng đồng khác của tòa nhà vẫn thuộc tài sản của Vincom.

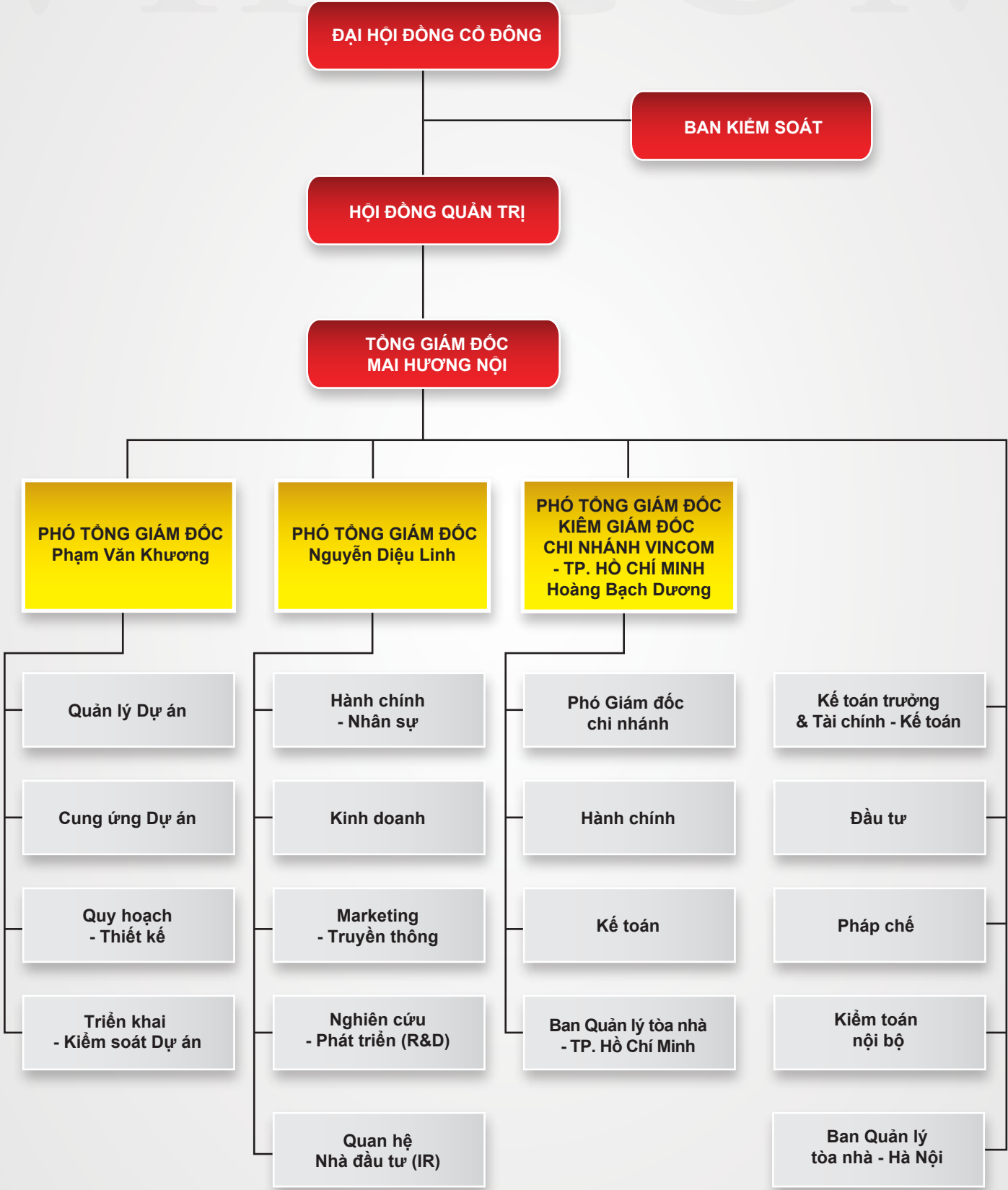
Tháng 12/2011

Khai trương TTTM Vincom Center Long Biên; hoàn thành giai đoạn I của dự án Vincom Village.

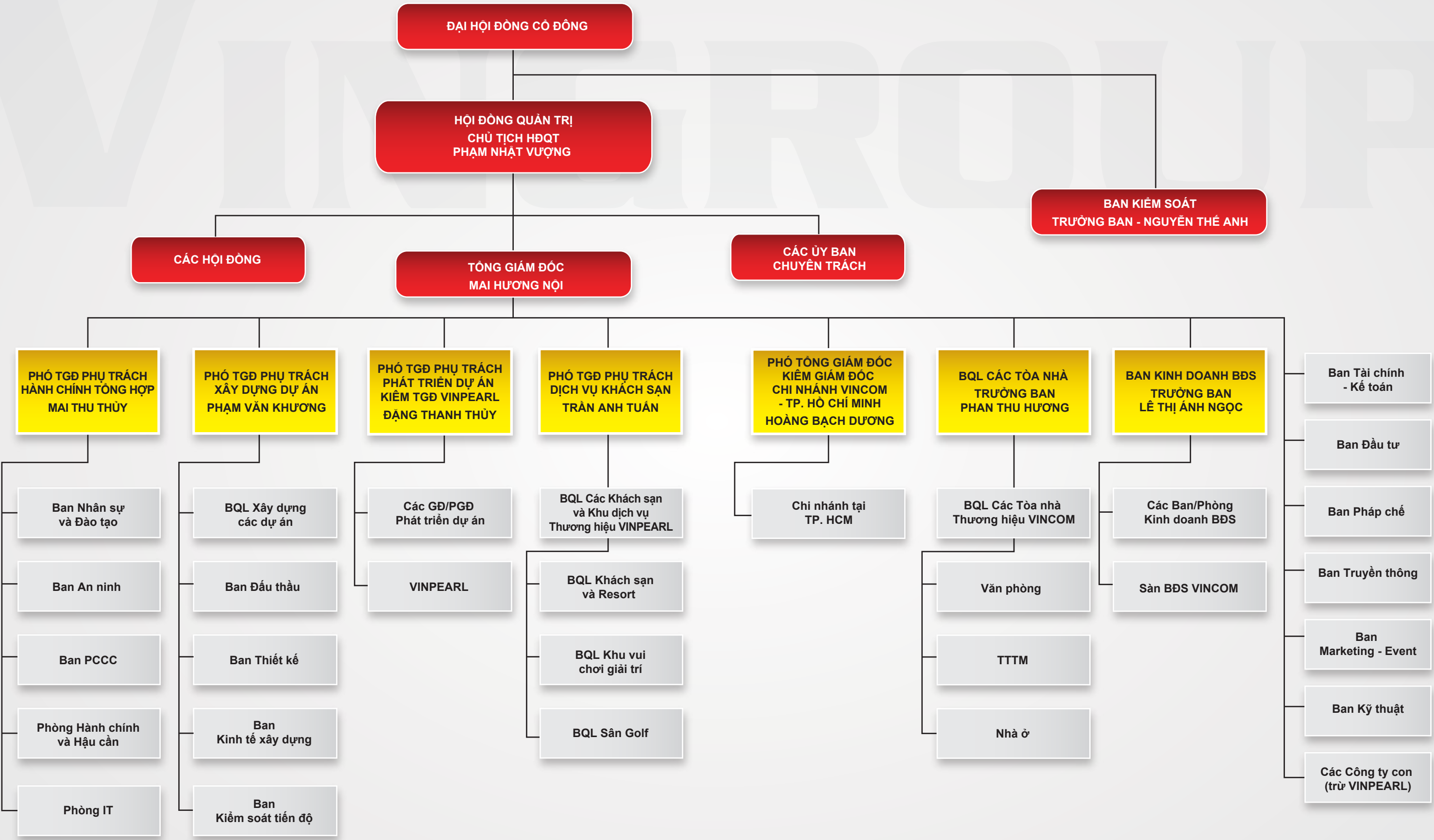
Vào ngày 24/12/2011, Vincom đã chính thức khai trương TTTM Vincom Center Long Biên, đánh dấu việc hoàn thành và đi vào hoạt động giai đoạn I của dự án Khu đô thị sinh thái Vincom Village. Chỉ với hơn 7 tháng thi công, Vincom Village đã triển khai được một khối lượng công việc khổng lồ, hầu hết các hạng mục trong giai đoạn I của dự án đã hoàn tất. Mặc dù thi công trên một không gian quy mô lớn, trong điều kiện trời mưa liên tục, nhưng đến thời điểm này, toàn bộ hệ thống hạ tầng - kỹ thuật của Vincom Village như kênh hồ; cảnh quan cây xanh; cấp thoát nước; thông tin liên lạc; đường điện; các trục chính đường giao thông nội bộ đã cơ bản được hoàn thành. Quần thể biệt thự đã hoàn thành phần thô, và đang dần bàn giao cho khách hàng để hoàn thiện và về ở. Các hạng mục khác như TTTM, tổ hợp văn phòng Tập đoàn Vingroup, khu trường học cũng đã được Công ty đưa vào hoạt động hoặc bàn giao.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC, BỘ MÁY QUẢN LÝ

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM TRƯỚC SÁP NHẬP VÀ ĐẾN NGÀY 15/4/2012



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY SAU SÁP NHẬP TỪ NGÀY 16/4/2012





Đại hội đồng cổ đông:

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết theo quy định của Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty với các nhiệm vụ cơ bản sau:

- Thông qua Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Đưa ra các quyết định về loại cổ phần và số lượng của từng loại cổ phần chào bán;
- Đưa ra các quyết định về cổ tức hàng năm của mỗi loại cổ phần trên cơ sở báo cáo và đề xuất của HĐQT;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm của Công ty;
- Bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Phê duyệt việc Công ty nộp đơn để thanh lý, giải thể hoặc tái tổ chức theo Luật phá sản, chỉ định người thanh lý hoặc các hành động tương tự; và
- Thực hiện các quyền nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty và pháp luật quy định.

Hội đồng Quản trị (HĐQT):

HĐQT được bầu bởi ĐHĐCĐ của Công ty, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty hiện gồm 9 thành viên. HĐQT có các quyền hạn và trách nhiệm cơ bản sau:

- Lên kế hoạch phát triển hoạt động kinh doanh và quyết toán ngân sách hàng năm;
- Xác định mục tiêu hoạt động dựa trên mục tiêu chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Báo cáo cho ĐHĐCĐ các vấn đề về tình hình kết quả hoạt động kinh doanh, cổ tức dự kiến, báo cáo tài chính, chiến lược kinh doanh và điều kiện kinh doanh chung của Công ty;
- Xây dựng cơ cấu tổ chức của Công ty và các quy chế hoạt động; và
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác được quy định bởi Pháp Luật, Điều lệ Công ty, và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Danh sách thành viên HĐQT

1. Ông Phạm Nhật Vượng - Chủ tịch HĐQT
2. Bà Phạm Thúy Hằng - Phó Chủ tịch HĐQT
3. Bà Phạm Thu Hương - Phó Chủ tịch HĐQT
4. Bà Nguyễn Diệu Linh - Phó Chủ tịch HĐQT
5. Bà Lê Thị Thu Thủy - Phó Chủ tịch HĐQT
6. Bà Vũ Tuyết Hằng - Phó Chủ tịch HĐQT
7. Ông Lê Khắc Hiệp - Phó Chủ tịch HĐQT
8. Ông Nguyễn Trọng Hiền - Thành viên HĐQT
9. Ông Ling Chung Yee Roy - Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát (BKS):

BKS được bầu bởi ĐHĐCĐ của Công ty và hiện có 5 thành viên, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ 5 năm. BKS có những trách nhiệm chính sau:

- Giám sát HĐQT và Ban Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh

doanh; trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;

- Thẩm định báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và 6 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, đề trình báo cáo thẩm định các vấn đề này lên ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên;
- Đề trình lên HĐQT hay ĐHĐCĐ những biện pháp sửa đổi, cải thiện và bổ sung cơ cấu tổ chức của Công ty hay việc quản lý và điều hành những hoạt động kinh doanh của Công ty; và
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác của BKS được quy định bởi Pháp luật, Điều lệ Công ty, và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

1. Ông Nguyễn Thế Anh - Trưởng Ban Kiểm soát
2. Ông Đinh Ngọc Lân - Thành viên BKS
3. Bà Nguyễn Thị Vân Trinh - Thành viên BKS
4. Bà Đỗ Thị Hồng Vân - Thành viên BKS
5. Bà Hoàng Thúy Mai - Thành viên BKS



Ban Giám đốc:

Ban Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm và bãi miễn, tại thời điểm 31/12/2011 gồm Tổng Giám đốc và 3 Phó Tổng Giám đốc, sau sáp nhập dự kiến gồm 5 Phó Tổng Giám đốc. Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp Tổng Giám đốc thực hiện các công việc trong phạm vi được phân công. Trách nhiệm chính của Ban Giám đốc là:

- Tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, đặc biệt là những nghị quyết liên quan đến việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm, kế hoạch đầu tư của Công ty;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty mà không cần phải có nghị quyết của HĐQT.

Tổng Giám đốc có các trách nhiệm như sau:

- Quản lý và giám sát hoạt động hàng ngày của Công ty;
- Thay mặt Công ty thực hiện các hợp đồng và các nghĩa vụ khác.

Danh sách thành viên Ban Giám đốc (sau sáp nhập)

1. Bà Mai Hương Nội - Tổng Giám đốc
2. Bà Mai Thu Thủy - Phó Tổng Giám đốc
3. Ông Phạm Văn Khương - Phó Tổng Giám đốc
4. Ông Đặng Thanh Thủy - Phó Tổng Giám đốc
5. Ông Trần Anh Tuấn - Phó Tổng Giám đốc
6. Bà Hoàng Bạch Dương - Phó Tổng Giám đốc

Các phòng ban chức năng:

Hỗ trợ cho Ban Giám đốc trong việc quản lý, điều hành là các Phòng/Ban chức năng chuyên trách: Phòng Hành chính, Ban Nhân sự và Đào tạo, Ban quản lý (BQL) xây dựng các dự án, Ban Đầu thầu, Ban Thiết kế, Ban Kinh tế xây dựng, Ban Kiểm soát tiền độ, BQL các Tòa nhà thương hiệu Vincom, BQL các Khách sạn thương hiệu Vinpearl, Ban Kinh doanh BĐS, Ban Tài chính - Kế toán, Ban Đầu tư, Ban Pháp chế, Ban Truyền thông, Ban Marketing - Event, Ban Kỹ thuật...

Bà Mai Hương Nội - Tổng Giám đốc

Bà Mai Hương Nội được bổ nhiệm giữ chức Tổng giám đốc của Công ty từ tháng 3/2006 đến nay.

Bà Mai Hương Nội tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc Dân năm 1991 với bằng Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Ngân hàng).

Trước khi làm việc cho Vincom, Bà Mai Hương Nội công tác tại Bưu điện TP. Hà Nội từ tháng 2/1991 tới tháng 2/2006, và giữ chức vụ cuối cùng là Phó Giám đốc trung tâm dịch vụ khách hàng.

Đồng hành với Vincom, bà Mai Hương Nội đã vinh dự được nhận nhiều giải thưởng cao quý nhằm tôn vinh những doanh nhân có đóng góp cho sự phát triển của xã hội như: Doanh nhân ASEAN, Nhà Quản lý chuyên nghiệp giỏi Châu Á, Nhà Doanh nghiệp giỏi Hà Nội.

NHÂN SỰ

Ở Vincom, chúng tôi tôn trọng và phát huy tối đa tiềm năng của mỗi cá nhân, coi đây là yếu tố quan trọng để thúc đẩy sự thành công. Trải qua hơn 9 năm hình thành và phát triển, Vincom đã luôn tiến hành đều đặn các hoạt động nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho toàn thể cán bộ nhân viên (CBNV) trong Công ty.



NHÂN SỰ

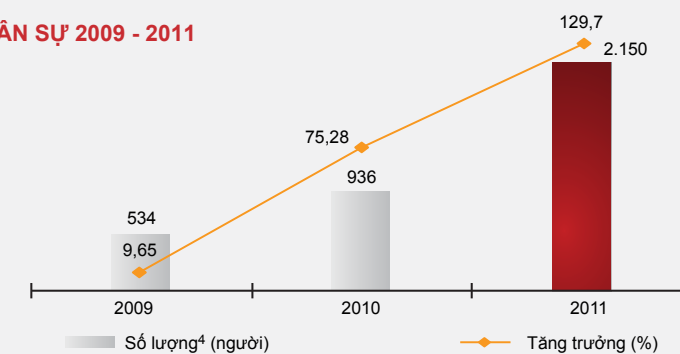
Số lượng cán bộ nhân viên

Tính đến thời điểm 31/12/2011, số lượng cán bộ nhân viên của Vincom là 2.150 người, tăng 129,7% so với cùng kỳ năm trước.

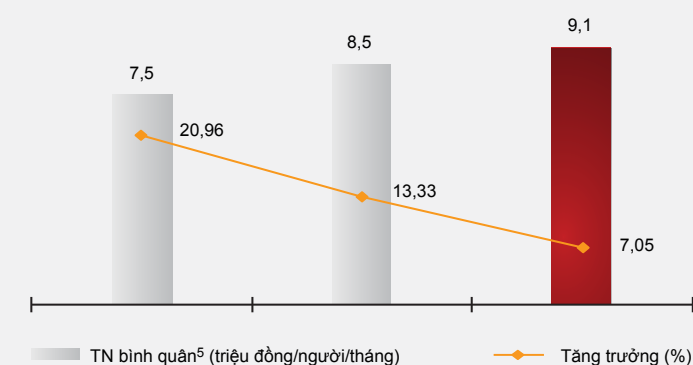
Qua các năm, nhân lực Vincom duy trì tỷ lệ tăng trưởng cao cả về chất và lượng, gắn liền với sự ra đời và đi vào hoạt động của nhiều dự án lớn của Công ty, đồng thời cũng phù hợp với mục tiêu tăng trưởng doanh số và lợi nhuận trong các hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty.

Sang năm 2011, với quy mô mở rộng lớn mạnh để đáp ứng yêu cầu của hoạt động kinh doanh, ban Giám đốc Công ty đã quyết định tăng cường nhân sự cho nhiều bộ phận, đặc biệt là các bộ phận Ban Kinh doanh BĐS, BQL Các Tòa nhà.

TĂNG TRƯỞNG NHÂN SỰ 2009 - 2011



TĂNG TRƯỞNG THU NHẬP BÌNH QUÂN 2009 - 2011



Chính sách đối với người lao động

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: CBNV được nghỉ Lễ và Tết 9 ngày theo quy định của Bộ Luật Lao động. Những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những CBNV 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 mỗi 5 năm làm việc tại Công ty, CBNV được cộng thêm 1 ngày phép.

Nghỉ ốm đau, thai sản: CBNV 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 (4 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.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể sẽ có 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,

⁴ Bao gồm nhân viên của Công ty CP Vincom và các Công ty mà Vincom đang nắm quyền kiểm soát và cổ phần chi phối

⁵ Thu nhập thực lĩnh



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.

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 như: đào tạo kỹ năng giao tiếp, đào tạo về an toàn, vệ sinh lao động, an toàn phòng cháy chữa cháy, tiếng Anh giao tiếp, dịch vụ khách hàng, nghiệp vụ văn thư, chính sách bảo hiểm, thuế, quản lý bất động sản, các khóa học ngắn ngày để bổ sung kiến thức chuyên môn và rèn luyện kỹ năng cho các Phòng ban chuyên môn... Đặc biệt, các chương trình đào tạo nâng cao kỹ năng nghề cho CBNV khối Dịch vụ được tổ chức hàng ngày, hàng tuần.

Các chương trình đào tạo kỹ năng quản lý, tổ chức công việc cho các cấp Lãnh đạo từ cấp Giám sát trở lên và các hoạt động phát triển tinh thần đồng đội, kỹ năng phối hợp, làm việc nhóm hiệu quả cũng thường xuyên được tổ chức.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với 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, 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.

Các loại hình khen thưởng:

- **Khen thưởng thành tích đột xuất:** Khen thưởng các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc, góp phần mang lại lợi ích về kinh tế hoặc góp phần nâng cao hiệu quả công việc của bộ phận, nâng cao uy tín, hình ảnh của Công ty; Khen thưởng các cá nhân/tập thể tích cực tham gia các hoạt động văn thể, xây dựng văn hóa Công ty;
- **Khen thưởng thành tích khi kết thúc dự án/chiến dịch:** Khen thưởng các cá nhân/tập thể tham gia tích cực và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, góp phần tạo ra thành công chung của mỗi dự án/chiến dịch;
- **Khen thưởng sáng kiến:** Khen thưởng các cá nhân có sáng kiến mang lại lợi ích cho Công ty, có các đề xuất cải tiến mới góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, của bộ phận, nâng cao hình ảnh, uy tín của Công ty;
- **Khen thưởng gương “Người tốt việc tốt”:** ngăn chặn được thảm họa hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp; dũng cảm cứu người trong điều kiện nguy hiểm, trả lại tài sản nhặt được; và
- **Khen thưởng thành tích định kỳ:** Khen thưởng cá nhân xuất sắc của Tháng; Tập thể Xuất sắc của Quý (đối với Khối Dịch vụ); Khen thưởng thành tích cá nhân cuối năm; Khen thưởng thành tích thi đua nhân dịp kỷ niệm ngày thành lập Công ty.

Hình thức khen thưởng: Cấp Bằng khen, tặng

thưởng tiền mặt, tặng thưởng chuyến du lịch trong hoặc ngoài nước, đề bạt, nâng lương trước hạn

Chính sách thu hút nhân tài: Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV 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 thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, toàn thể CBNV được đóng Bảo hiểm tai nạn cá nhân 24/24h.

An toàn lao động và Vệ sinh lao động: Công ty phối hợp với Ban thanh tra lao động (thuộc Sở Lao động Thương binh và Xã hội TP. Hà Nội) thường xuyên tổ chức tập huấn về công tác an toàn và vệ sinh lao động. Tất cả CBNV Kỹ thuật khi mới vào làm đều được tham gia khóa 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 đặc biệt 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 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, xây dựng và phát huy Văn hóa Doanh nghiệp cũng như nâng cao vị thế của Công ty đối với địa phương. Chi bộ Đảng của Công ty đã được đánh giá là Chi bộ Đảng trong sạch vững mạnh, Công đoàn Công ty đạt danh hiệu Công đoàn vững mạnh xuất sắc của Quận Hai Bà Trưng và TP. Hà Nội.

Công ty đã xây dựng một khu thể thao - nghỉ ngơi riêng biệt với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất như sân bóng đá, tennis, sân khấu biểu diễn, khu vui chơi, khu ẩm thực, nhà sàn, hồ nước, là điểm hẹn mỗi tuần của CBNV cũng như người thân để tham gia các hoạt động thể thao, nghệ thuật và giải trí. Ban Văn thể cùng toàn thể CBNV hiện đang duy trì hàng tuần, hàng tháng việc tổ chức các hoạt động thi đấu thể thao bóng đá, tennis, cầu lông, thi các trò chơi Team Building, khiêu vũ, Aerobic, các hoạt động biểu diễn, thi văn nghệ như hát, múa, sáng tác thơ... tại khu thể thao này. Các chương trình nghệ thuật, thể thao và liên hoan ẩm thực đã thu hút hàng trăm CBNV tham gia và thực sự nâng cao đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV, làm phong phú thêm nét Văn hóa Doanh nghiệp của Vincom.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với CBNV ốm đau, thai sản, tổ chức khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ CBNV có hoàn cảnh khó khăn, tặng quà cho CBNV nhân dịp sinh nhật, kết hôn. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm lịch, Ngày kỷ niệm thành lập Công ty, Quốc Khánh và vào các dịp hè, Công ty đều tổ chức các hoạt động nghỉ mát, văn hóa văn nghệ, thể thao, dạ tiệc... nhằm đảm bảo chế độ phúc lợi và cũng là dịp để CBNV được giao lưu nâng cao tinh thần đoàn kết, thêm gắn bó với Công ty. Đặc biệt, Công ty xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật, tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho các cháu. Những phần thưởng này đã luôn là động lực để các cháu phấn đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tự hào cho bố mẹ các cháu và cũng góp phần tạo thêm động lực để các bố mẹ đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Công ty.



CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Vincom là Công ty bất động sản có giá trị vốn hóa lớn nhất tại thị trường chứng khoán Việt Nam. Tính đến 31/12/2011, Công ty sở hữu 162.271 m² TTTM và văn phòng cho thuê và nắm quyền chi phối trong các dự án đang triển khai với tổng diện tích đất gần 14 triệu m².



Vincom Center Hà Nội - Tháp A và B

191 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Vincom Center Hà Nội - Tháp A và Tháp B là tổ hợp TTTM và văn phòng cho thuê cao cấp được đưa vào khai thác từ năm 2004. Phần đế của công trình gồm 2 tầng bãi đậu xe ngầm và 6 tầng TTTM với các gian hàng thời trang cao cấp của các thương hiệu nổi tiếng trong và ngoài nước, các gian hàng ẩm thực, siêu thị uy tín, rạp chiếu phim hiện đại và các dịch vụ tiện ích công cộng khác. Với vị trí lý tưởng và dịch vụ hoàn hảo, khu TTTM của Vincom Center Hà Nội luôn đạt tỷ lệ cho thuê xấp xỉ 100% và được coi là điểm đến hàng đầu về mua sắm và giải trí của Thủ đô. Phía trên TTTM là

hai tòa tháp văn phòng, mỗi tòa tháp cao 15 tầng. Vincom đã chuyển nhượng khu văn phòng của tháp A cho BIDV năm 2006 và công bố chuyển nhượng khu văn phòng của tháp B cho Techcombank vào 30/11/2011.

Tại thời điểm 31/12/2011, tỷ lệ sở hữu của Vincom tại TTTM Vincom Center Hà Nội - Tháp A, B là 100%.

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH VÀ ĐANG HOẠT ĐỘNG



Vincom Center Hà Nội - Tháp C

114 Mai Hắc Đế, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Vincom Center Hà Nội - Tháp C là tổ hợp TTTM và căn hộ cao cấp nằm ngay cạnh tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tháp A và Tháp B. Tháp C được kết nối liên thông với Tháp A và B bằng các cầu đi bộ trên cao tại tầng 3, tầng 4, tầng 5 và đường nối thông tại tầng hầm B2, tạo thành một tổ hợp TTTM - giải trí, văn phòng và căn hộ cao cấp tại trung tâm Hà Nội.

Vincom Center Hà Nội - Tháp C có 3 tầng hầm đậu xe và 25 tầng nổi, trong đó 7 tầng đầu tiên là khu TTTM với nhiều thương hiệu đẳng cấp trong nước

và Quốc tế, khu vui chơi giải trí, nhà trẻ, phòng tập thể dục và spa. Kể từ khi bắt đầu hoạt động vào tháng 8/2009, tỷ lệ cho thuê của khu TTTM Tháp C luôn ở mức cao. Từ năm 2010 đến nay tỷ lệ cho thuê luôn đạt gần 100%. Các tầng phía trên của Vincom Center Hà Nội - Tháp C là 208 căn hộ sang trọng, đã được bán hết và ghi nhận doanh thu và lợi nhuận vào cuối năm 2009.

Tại thời điểm 31/12/2011, tỷ lệ sở hữu của Vincom tại Vincom Center Hà Nội - Tháp C là 74,41%.



Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh

72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh khai trương đúng vào dịp 30/4/2010, đánh dấu sự ra mắt đầy thuyết phục của thương hiệu Vincom tại trung tâm kinh tế lớn nhất Việt Nam. Công trình tọa lạc ngay tại trung tâm TP. Hồ Chí Minh và nằm gần các công trình quan trọng hàng đầu của thành phố như Ủy ban Nhân dân, Nhà Hát Lớn, các khu mua sắm và khách sạn lớn.

Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh là dự án tiên phong tại Việt Nam trong việc khai thác không gian ngầm vào kinh doanh và dịch vụ. Công trình là một tổ hợp TTTM, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi

đậu xe ngầm gồm 6 tầng hầm và 26 tầng nổi được thiết kế sang trọng, hiện đại, mang đến cho người dân thành phố một không gian tuyệt vời để thư giãn, mua sắm và giải trí. Tính đến 31/12/2010, 98% các căn hộ cao cấp đã được cho thuê dài hạn 50 năm và tỷ lệ cho thuê khu TTTM đạt khoảng 80%. Khu văn phòng đã bước đầu thu hút được một số khách thuê chủ chốt, khẳng định đẳng cấp của tòa nhà như Lãnh sự quán Úc và nhiều ngân hàng, công ty đa Quốc gia.

Tại thời điểm 31/12/2011, tỷ lệ sở hữu của Vincom tại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh là 100%.

DỰ ÁN ĐANG XÂY DỰNG



Royal City

72A Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

Royal City mở đầu cho chiến lược xây dựng các siêu dự án của Vincom. Dự án được thiết kế trên diện tích đất hơn 12 ha với khu căn hộ cao cấp theo lối kiến trúc châu Âu sang trọng và phần ngầm liên thông rộng lớn là nơi xây dựng khu TTTM Vincom Mega Mall lớn nhất Việt Nam, công viên nước và sân băng trong nhà đầu tiên của Việt Nam.

Nằm ở Quận Thanh Xuân, cánh cổng phía tây của TP. Hà Nội, Royal City có giao thông thuận tiện đến các tuyến đường quan trọng trong thành phố. Chủ trương di chuyển các cơ sở công nghiệp xung quanh dự án ra các khu vực ngoại thành của TP. Hà Nội tạo nên triển vọng hình thành một

chuỗi khu đô thị đẹp, đồng bộ dọc đường Nguyễn Trãi, góp phần nâng cao và hoàn thiện cảnh quan của dự án. Ngay từ khi được giới thiệu ra thị trường, Royal City đã thu hút được một lượng lớn khách hàng trong và ngoài nước. Hiện nay dự án đang trong quá trình xây dựng và dự kiến sẽ hoàn thành vào cuối năm 2013.

Tại thời điểm 31/12/2011, tỷ lệ sở hữu của Vincom ở Royal City là 77,11%.

Tại thời điểm 31/1/2012, sau khi nhận sáp nhập Vinpearl, tỷ lệ sở hữu của Vincom tại Royal City là 98,36%.



Times City

458 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Times City là dự án đầu tiên hướng tới phân khúc thị trường trung cao cấp của Vincom. Chỉ cách trung tâm Hà Nội khoảng 4 km, Times City tạo sức hút lớn với người mua tiềm năng bằng thiết kế đồng bộ với tổ hợp trường học, căn hộ, TTTM, và bệnh viện Quốc tế trên diện tích hơn 36 ha.

Bệnh viện Quốc tế Vinmec, hạng mục được hoàn thành đầu tiên của dự án, đã khánh thành vào 7/1/2012. Đây là bệnh viện đầu tiên ở Việt Nam được xây dựng theo mô hình Bệnh viện - Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao với cơ sở vật chất hiện

đại và trang thiết bị tối tân của các nhà cung cấp thiết bị y tế hàng đầu thế giới, phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh cao cấp của người dân Thủ đô. Các hạng mục khác của dự án đang tiếp tục được triển khai xây dựng và dự kiến hoàn thành vào Quý 4/2014.

Tại thời điểm 31/12/2011, tỷ lệ sở hữu của Vincom ở Times City là 61,13%.



Vincom Village

Long Biên, Hà Nội

Dự án nằm trên khu đất rộng 183 ha và đang được phát triển thành khu đô thị sinh thái cao cấp trải rộng trên ba phường Việt Hưng, Phúc Lợi và Giang Biên của Quận Long Biên, Hà Nội. Dự án gồm quần thể biệt thự cao cấp được thiết kế theo phong cách tân cổ điển với hệ thống kênh đào và cây xanh bao quanh. Ngoài ra, các cư dân tương lai của dự án sẽ được hưởng các tiện ích hoàn hảo từ TTTM Vincom Center Long Biên, bệnh viện Quốc tế Vinmec II, các trường học Quốc tế, các công trình vui chơi giải trí, tổ hợp thể thao và spa nằm trong khuôn viên dự án.

Chỉ sau hơn 7 tháng thi công, Vincom Village đã hoàn thành và đưa vào sử dụng hầu hết các hạng mục trong giai đoạn I của dự án. Đến nay, toàn

bộ hệ thống hạ tầng - kỹ thuật của Vincom Village như kênh hồ; cảnh quan cây xanh; cấp thoát nước; thông tin liên lạc; đường điện; các trục chính đường giao thông nội bộ... đã cơ bản được hoàn thành. Toàn bộ quần thể biệt thự cũng đã hoàn thành xây thô, đồng thời đã và đang bàn giao cho khách hàng để hoàn thiện và về ở. Các hạng mục khác như TTTM, trường học, tổ hợp văn phòng Tập đoàn Vingroup... cũng đã được Vincom đưa vào hoạt động hoặc bàn giao. Các hạng mục khác của dự án đang tiếp tục được xây dựng và dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2014.

Tại thời điểm 31/12/2011, tỷ lệ sở hữu của Vincom ở Vincom Village là 61%.



Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh

Tứ giác Eden, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Dự án Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh tọa lạc tại khu tứ giác Eden - một trong 20 "Vị trí Vàng" của thành phố - nằm chéo Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh và đối diện trực tiếp Ủy Ban Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh và Nhà Hát Lớn. Dự án là tổ hợp TTTM cao cấp và khách sạn 5 sao gồm 6 tầng ngầm và 9 tầng nổi được thiết kế trên khu đất rộng hơn 8.500 m². Sau khi hoàn thành, dự án sẽ được nối liền thông với Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh ở khu vực các tầng hầm. Dự án đang được xây dựng và dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2012.

Tại thời điểm 31/12/2011, tỷ lệ sở hữu của Vincom ở Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh là 100%.



Vincom Hải Phòng

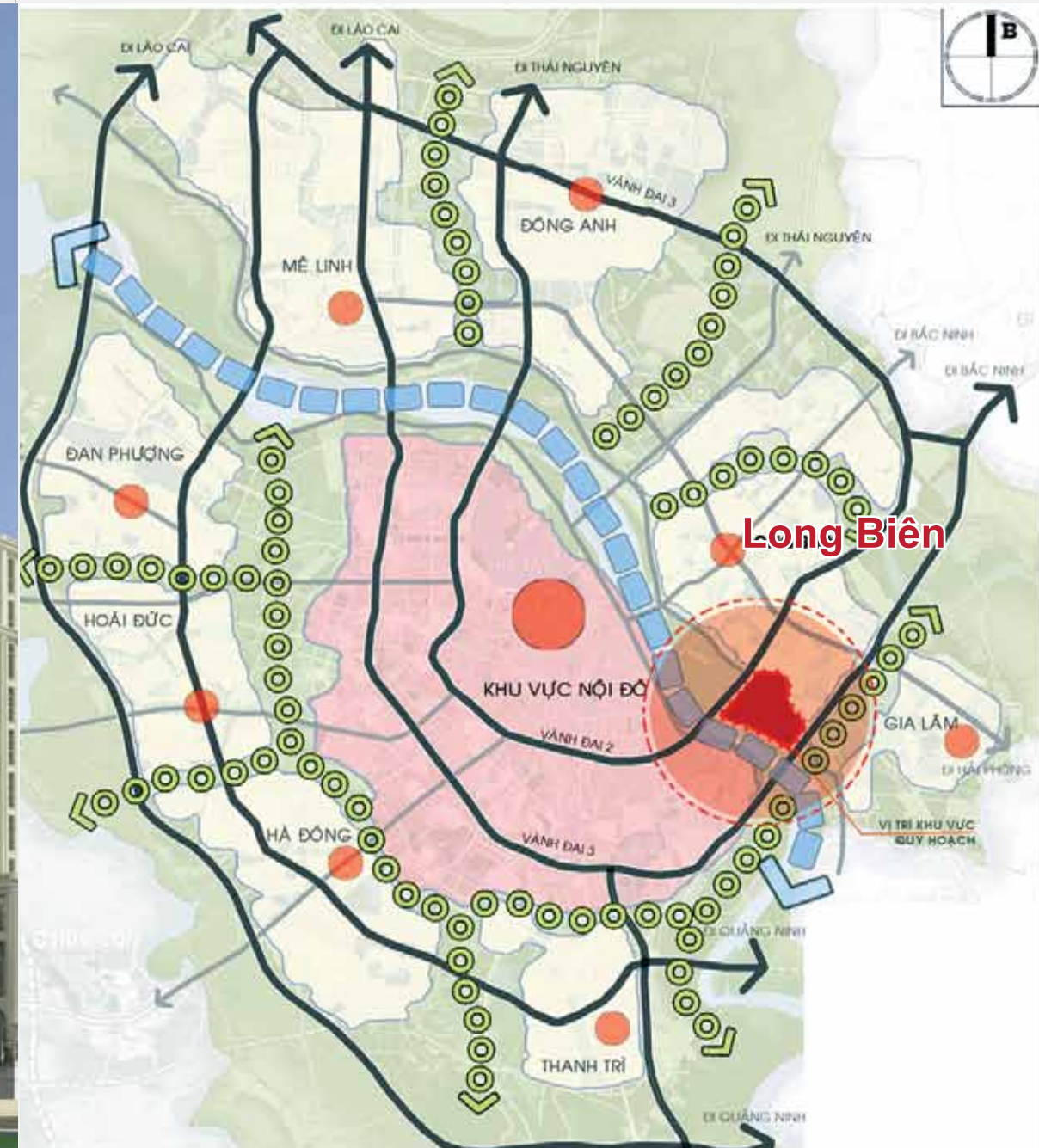
Số 4 và 5 Lê Thánh Tông, Ngô Quyền, Hải Phòng

Dự án Vincom Hải Phòng là cụm công trình phức hợp gồm TTTM, văn phòng và bãi đậu xe nằm gần cảng Hải Phòng, cách Trung tâm hiện tại của Hải Phòng khoảng 1 km về phía Đông và cách khu kinh tế Đình Vũ khoảng 5 km về phía Đông Nam. Nằm trên khu đất rộng hơn 19.800 m², nơi đây dự kiến sẽ là tổ hợp bất động sản cao cấp, đa chức năng lớn nhất thành phố cảng.

Theo quy hoạch tổng thể mới của Chính phủ, khu cảng hiện tại sẽ được giải tỏa để phát triển thành khu đô thị mới mang tên "Khu đô thị mới Bắc sông

Cấm". Khu đô thị mới này nhất định sẽ có ảnh hưởng tích cực đến dự án Vincom Hải Phòng.

Tại thời điểm 31/12/2011, tỷ lệ sở hữu của Vincom tại Vincom Hải Phòng là 79,51%.



Vincom Long Biên

Long Biên, Hà Nội

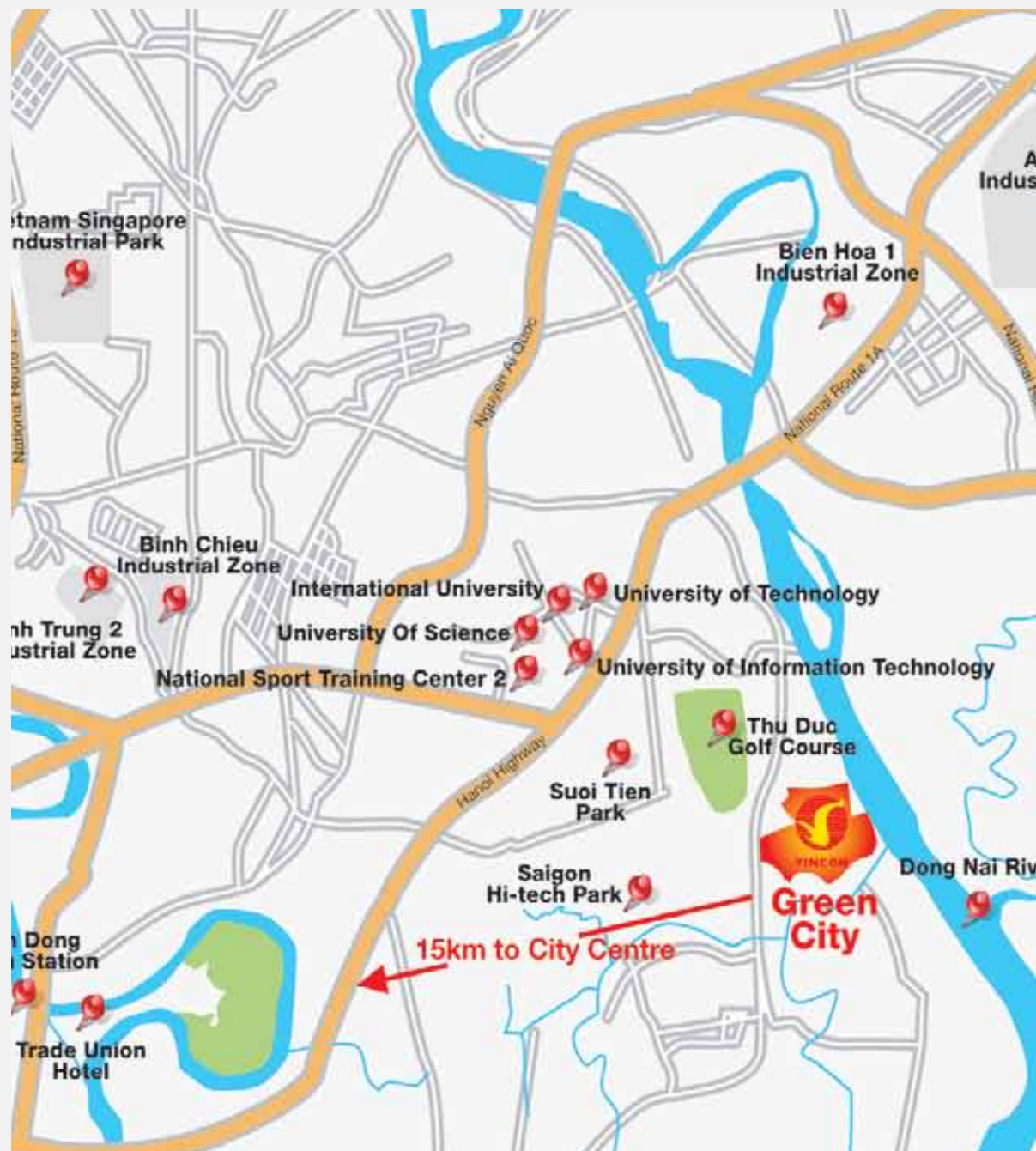
Dự án Vincom Long Biên được quy hoạch trên khu đất rộng 480 ha nằm trên bờ bắc sông Hồng, giữa cầu Vĩnh Tuy và cầu Thanh Trì, và cách trung tâm Thủ đô Hà Nội khoảng 4 km. Vincom dự kiến sẽ phát triển dự án thành khu đô thị và du lịch sinh thái quy mô lớn bao gồm biệt thự, TTTM, và trường học.

Vincom dự kiến khu vực lân cận sẽ trở thành một môi trường sinh sống hiện đại và là một trong những khu vực có tốc độ đô thị hóa nhanh nhất Hà Nội. Việc hoàn thành hai cây cầu Vĩnh Tuy và Thanh Trì đã cải thiện đáng kể các tuyến đường

giao thông dẫn đến dự án. Ngoài ra, các dự án cơ sở hạ tầng và việc quy hoạch lại Sân bay Gia Lâm, cách dự án khoảng 5 km, nhất định sẽ mang lại nhiều thuận lợi cho dự án.

Tại thời điểm 31/12/2011, tỷ lệ sở hữu của Vincom tại Vincom Long Biên là 100%.

DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN



Green City

Quận 9, TP. Hồ Chí Minh

Dự án Green City nằm trên khu đất rộng hơn 280 ha trong khu vực được quy hoạch để trở thành khu đô thị khoa học, công nghệ và sinh thái của TP. Hồ Chí Minh.

Vincom dự kiến sẽ phát triển Green City thành khu đô thị lớn bao gồm các biệt thự sinh thái, căn hộ, TTTM, bệnh viện, và trường học đan xen với không gian mở của mặt nước và cây xanh. Mục đích của dự án là tạo ra một môi trường sống chất lượng cao, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tiếp cận các dịch vụ và tiện nghi quan trọng. Việc hoàn thành các dự án cơ sở hạ tầng xung quanh cũng

như vai trò ngày càng quan trọng của Quận 9 đối với TP. Hồ Chí Minh nhất định sẽ tạo nhiều điều kiện thuận lợi cho dự án.

Tại thời điểm 31/12/2011, tỷ lệ sở hữu của Vincom tại Green City là 44%.

Tại thời điểm 31/1/2012, sau khi nhận sáp nhập Vinpearl, tỷ lệ sở hữu của Vincom tại Green City là 74%.





Mặc dù phải đối mặt với rất nhiều khó khăn chung của nền kinh tế, Vincom đã kịp hoàn thành được một khối lượng công việc kỷ lục và khép lại năm 2011 với nhiều thành quả và sự kiện đáng nhớ.

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2011

2011 thực sự là một năm khó khăn của nền kinh tế Việt Nam nói chung và của ngành bất động sản nói riêng. Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước năm 2011 là 5,89%, tuy thấp hơn mức tăng 6,78% của năm 2010 nhưng trong điều kiện tình hình sản xuất rất khó khăn và cả nước tập trung ưu tiên kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô thì mức tăng trưởng trên được nhận định là khá cao và hợp lý.

Nghị quyết 11 về những giải pháp chủ yếu ổn định kinh tế vĩ mô của Chính phủ được ban hành, với hàng loạt con số và biện pháp được coi là “cứng rắn” để điều hành chính sách tài khóa, tiền tệ chặt chẽ nhưng linh hoạt, cắt giảm mạnh đầu tư công... cải thiện kinh tế vĩ mô và phần nào phát huy tác dụng. Lạm phát, lãi suất và tỷ giá đến cuối năm đã dần ổn định.

Một năm khó khăn của ngành bất động sản

Có thể nói, 2011 là một năm thực sự khó khăn của thị trường bất động sản Việt Nam. Giá nhà đất nhiều nơi giảm mạnh, thị trường đóng băng trên diện rộng và giới kinh doanh bất động sản kết thúc năm trong tình trạng “bị đất” nhất trong khoảng 10 năm trở lại đây.

Trong lĩnh vực cho thuê TTTM, nguồn cung tăng trong năm đã làm giảm khả năng tăng giá, mặc dù nhu cầu và năng lực mua sắm tại các khu vực trung tâm vẫn duy trì khá tốt. Những TTTM cao cấp ở khu vực trung tâm hiện tại vẫn có sức hấp dẫn lớn với thị trường.

Trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, nguồn cung văn phòng tiếp tục gia tăng mạnh trong khi nguồn cầu không có nhiều khởi sắc dẫn đến việc giá thuê văn phòng tiếp tục sụt giảm ở tất cả các phân hạng trong suốt cả năm, đặc biệt là quý 4/2011. Thị trường lần đầu tiên chứng kiến sự giảm giá và trống sàn của một số văn phòng cao cấp khu vực trung tâm Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Văn phòng hạng A và hạng B có sự sụt giảm về giá lớn nhất so với văn phòng hạng C và các văn phòng do tư nhân xây dựng. 2011 là năm mà thị trường văn phòng cho thuê tiếp tục ảm đạm và giảm giá.

Nửa đầu năm 2011, thị trường căn hộ và biệt thự Hà Nội vẫn tiếp đà tăng giá từ cuối năm 2010 tại nhiều khu vực, giá bất động sản tại một số dự án có vị trí tốt và chủ đầu tư uy tín có xu hướng tăng nhẹ, khoảng 5-10%. Từ khoảng giữa năm, trước động thái siết chặt tín dụng của Ngân hàng nhà nước, thị trường bất động sản đã hoàn toàn chấm dứt chuỗi ngày tăng giá và bước vào giai đoạn đóng băng khi tính thanh khoản giảm sút, nhu cầu giảm, lãi suất cao và khó khăn trong tìm kiếm nguồn vốn. Làn sóng giảm giá, bán tháo, cắt lỗ đã chi phối nhiều quyết định trên thị trường bất động sản, nhất là ở phân khúc nhà chung cư. Nhiều chủ đầu tư đã công bố các chính sách giảm giá bán hoặc hỗ trợ lãi suất cho khách hàng trả tiền một lần, thay cho việc trả tiền theo tiến độ dự án.

Trong hoàn cảnh thị trường biến động, áp lực tài chính và thanh khoản kém, vẫn có những chủ đầu tư có tiềm lực để thi công, đảm bảo đúng tiến độ và đủ sức chống chọi với khủng hoảng.

2011, một năm nỗ lực vượt khó khăn với nhiều thành quả và sự kiện lớn

Kết thúc năm 2011, doanh thu hợp nhất từ hoạt động kinh doanh (HĐKD) của Vincom đạt 2.314 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1.074 tỷ đồng.

Trong năm 2011, mặc dù thị trường cho thuê bất động sản không mấy sáng sủa, các tòa nhà Vincom Center tại Hà Nội vẫn đạt doanh thu ổn định và tỷ lệ cho thuê gần 100%. Chuỗi TTTM Vincom Center tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh liên tục được nâng cấp và luôn duy trì lượng khách mua sắm ở mức cao. Đúng dịp giáng sinh năm 2011, TTTM Vincom Center Long Biên trên diện tích hơn 45.000 m² chính thức đi vào hoạt động, tỷ lệ cho thuê đã đạt 100% ngay trong ngày đầu khai trương. Đây là bước tiến mới trong kế hoạch phát triển chuỗi TTTM mang thương hiệu Vincom Center và Vincom Mega Mall, dự kiến đạt 1 triệu m² trong vòng 5 năm tới của Vincom tại Việt Nam.

Trong lĩnh vực bán hàng, Vincom đã gặt hái được thành công ngoài mong đợi với việc chào bán các căn hộ tại dự án Times City và dự án Biệt thự đặc biệt cao cấp Vincom Village tại Hà Nội. Hơn 3.200 căn hộ tại dự án Times City đã được khách hàng đăng ký mua ngay trong 3 tuần đầu mở bán là một con số thực sự ấn tượng trong bối cảnh thị trường ảm đạm năm 2011.

Trong lĩnh vực thi công, khẩn trương và quyết liệt là tinh thần chung tại tất cả các dự án đang triển khai mạnh mẽ của Vincom trên cả nước. 12 tháng và 4 dự án trọng điểm, bất chấp nhiều khó khăn, công tác thi công xây dựng tại tất cả các công trường đều hoàn tất tiến độ đề ra. Dự án Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec tại Times City được khai trương vào đầu tháng 1/2012, sau hơn 10 tháng thi công; giai đoạn I của dự án Vincom Village với quần thể biệt thự trên diện tích 183 ha cùng TTTM Vincom Center Long Biên được khai trương và đi vào hoạt động ngày 24/12 sau hơn 7 tháng xây dựng; tốc độ triển khai mạnh mẽ tại các dự án Royal City, Times City và Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh là những thành quả lớn mà Vincom đã đạt được trong năm 2011.

Tập trung chiến lược cốt lõi, phát huy sức mạnh tổng hợp

Năm 2011, ban Lãnh đạo đã tiến hành họp HĐQT bất thường, thông qua kế hoạch quan trọng sáp nhập Công ty CP Vinpearl vào Công ty CP Vincom. Sáp nhập 2 thương hiệu bất động sản và du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu Việt Nam là một bước tiến chiến lược, tạo nên một Tập đoàn

bất động sản hàng đầu mang tầm khu vực, tận dụng được thế mạnh vốn có của hai công ty, tạo sức mạnh tổng hợp và có mức vốn hóa lớn nhất thị trường Việt Nam.

Trong năm 2011, Vincom và Vinpearl đã đồng loạt công bố chiến lược quy hoạch phát triển các nhóm thương hiệu cao cấp tại Việt Nam. Theo đó, hệ thống TTTM Vincom sẽ có 2 tên gọi thống nhất là Vincom Center (dành cho những trung tâm mua sắm có đẳng cấp Quốc tế, cao cấp và sang trọng; có vị trí đắc địa với diện tích dưới 100.000 m²); và Vincom Mega Mall (là những không gian mua sắm - giải trí, ẩm thực và thư giãn hoàn hảo có diện tích trên 100.000 m²). Với chiến lược này, trong vòng 5 năm tới, Vincom dự định đầu tư khoảng 10 TTTM, với tổng diện tích hơn 1 triệu m², đạt tiêu chuẩn Quốc tế, chiếm khoảng 25% thị phần thị trường bán lẻ tại Việt Nam. Hệ thống bất động sản nghỉ dưỡng Vinpearl, đến năm 2015, sẽ có khoảng 10 tổ hợp du lịch đạt tiêu chuẩn từ 5 sao trở lên trên khắp Việt Nam. Bao gồm 2 dòng thương hiệu, Vinpearl Luxury (dòng sản phẩm đặc biệt cao cấp dành cho các khu nghỉ dưỡng được đầu tư hệ thống hạ tầng, trang thiết bị hạng sang, vị trí tuyệt đẹp với sự khác biệt vượt trội về đẳng cấp); và Vinpearl Resort (dòng sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao triển khai tại các địa danh du lịch nổi tiếng tại Việt Nam, những nơi có phong cảnh đẹp và được thiên nhiên đặc biệt ưu đãi về khí hậu).

Năm 2012, năm tiền đề của vận hội mới

Trong dài hạn, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn có nhiều cơ hội phát triển nhờ những thay đổi tích cực về điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ; cấu trúc, đặc tính, quy mô nhân khẩu học; và nhu cầu thực sự về nhà ở của người dân. Năm 2012 đã bắt đầu với nhiều khó khăn trong bối cảnh chung của nền kinh tế, và được dự báo sẽ có nhiều diễn biến khó lường. Thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phải đối mặt với nhiều thách thức như chi phí vốn cao, cạnh tranh, và nguồn cung với các sản phẩm đa dạng ngày càng lớn.

Với Vincom, năm 2012 là một năm bản lề, với nhiều kế hoạch để phát huy nội lực, chuẩn bị cho một tương lai phát triển vững chắc. Với tinh thần đó, năm 2012, bên cạnh nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai đúng tiến độ đề ra đối với các dự án đang xây dựng, công ty sẽ chú trọng đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, củng cố bộ máy toàn Tập đoàn theo chiến lược sáp nhập mới, hướng tới mục tiêu trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu tại Việt Nam, vươn tầm ra khu vực.



Định hướng kế hoạch trong năm 2012

- Xây dựng thương hiệu mới - Tập đoàn Vingroup và tiếp tục phát triển, khẳng định các thương hiệu sản phẩm gồm: Vincom, Vinpearl, Vinmec, Vincharm;
- Mục tiêu chiến lược trở thành một trong những Tập đoàn có quy mô và tầm vóc hàng đầu tại Việt Nam;
- Mở rộng đầu tư vào các dự án bất động và du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, với quy mô lớn tại những vị trí đắc địa, đồng thời từng bước mở rộng phân khúc thị trường, đa dạng các hình thức sản phẩm để thu hút khách hàng ở các phân khúc thị trường mục tiêu;
- Nâng cao chất lượng dịch vụ và phát triển kinh doanh nhằm khai thác tối đa công suất sử dụng phòng và dịch vụ vui chơi giải trí tại các dự án nghỉ dưỡng mang thương hiệu Vinpearl.
- Tiếp tục phát triển hoạt động kinh doanh và cho thuê, nâng cao năng lực quản lý dự án hiện đang khai thác, tạo đà phát triển cho các dự án đầu tư quy mô lớn sắp đưa vào khai thác;
- Đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, củng cố bộ máy nhân sự, đặc biệt là nhân sự cấp cao;
- Tích cực mở rộng hợp tác với các đối tác lớn, có năng lực và kinh nghiệm;
- Xây dựng và triển khai các kế hoạch huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước, nhằm phục vụ cho các dự án cụ thể; và
- Khẳng định chiến lược phát triển kinh doanh bền vững, luôn song hành với các hoạt động vì cộng đồng và xã hội.



Năm 2011, Công ty CP Vincom đạt 2.314 tỷ đồng doanh thu hoạt động kinh doanh và 1.074 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu đạt 46,4%.

THỰC HIỆN 2011 SO VỚI KẾ HOẠCH

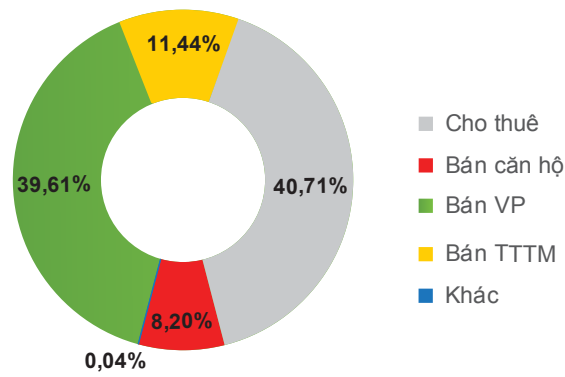
STT	Chỉ tiêu	Thực hiện (tỷ đồng)	Kế hoạch (tỷ đồng)	% hoàn thành
	1	2	3	4 = 2/3
1	Doanh thu	4.001	5.151	77,68
1.1	Doanh thu hoạt động kinh doanh (HĐKD)	2.314	3.876	
1.2	Doanh thu hoạt động tài chính	1.687	1.275	
2	Chi phí	1.851	2.094	88,39
3	Lợi nhuận trước thuế	1.471	3.057	48,13
4	Lợi nhuận sau thuế	1.074	2.293	46,82

Năm 2011, đối mặt với những thách thức và khó khăn của nền kinh tế, các hoạt động kinh doanh của Vincom vẫn diễn ra ổn định. Doanh thu và lợi nhuận năm 2011 không đạt kế hoạch và giảm so với năm 2010 chủ yếu là do giảm doanh thu và lợi nhuận tương ứng từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Đầu năm Công ty dự kiến ghi nhận từ việc bán các sản phẩm bất động sản tại dự án Vincom Village, tuy nhiên do các thủ tục pháp lý nên phần doanh thu, lợi nhuận dự kiến theo kế hoạch 2011 từ Vincom Village chưa được ghi nhận trong năm và sẽ được hạch toán trong năm 2012. Việc bán căn hộ tại các dự án Royal City và Times City sẽ được ghi nhận doanh thu và lợi nhuận khi hoàn thành và bàn giao cho khách hàng.

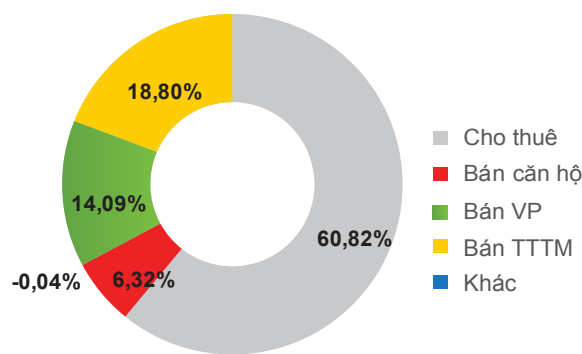
Năm 2011, tổng số nộp ngân sách nhà nước của Vincom đạt gần 1.708 tỷ đồng, tăng trưởng 218,36% so với năm 2010.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

CƠ CẤU DOANH THU TỪ HĐKD NĂM 2011



CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP NĂM 2011



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN NĂM 2011

Chỉ tiêu	ĐV	Năm 2011	Năm 2010
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	43,57	49,03
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	56,43	50,97
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả ⁶ /Tổng nguồn vốn	%	76,76	63,46
(Nợ ngắn hạn + Nợ dài hạn)/Tổng nguồn vốn	%	28,25	43,92
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	23,24	36,54
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,50	2,11
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0,93	2,54
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3,02	9,30
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	46,40	62,79
Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	13,01	25,46

⁶ Bao gồm khoản Người mua ứng trước tại các dự án Royal City, Times City, Vincom Village là 12.029.175.654.585 đồng lũy kế đến 31/12/2011; tại dự án Royal City là 928.362.708.195 đồng lũy kế đến 31/12/2010.

Thay đổi về vốn cổ phần, chia cổ tức

Trong năm 2011, Công ty đã thực hiện các lần tăng vốn điều lệ từ 3.726.252.370.000 đồng lên 3.911.498.930.000 đồng, nhằm mục đích chuyển đổi 59,2 triệu đô la Mỹ TPCĐ Quốc tế thành 18.524.656 cổ phiếu (theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu). Việc chuyển đổi này làm tăng vốn chủ sở hữu của Công ty thêm 1.058.140.856.257 đồng Việt Nam, trong đó tăng vốn cổ phần là 185.246.560.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 18.524.656 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và tăng thặng dư vốn cổ phần, sau khi đã giảm trừ phần chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi, là 872.894.296.257 đồng Việt Nam.

Tính đến ngày 7/6/2011, 99,9 triệu đô la Mỹ TPCĐ của đợt phát hành ngày 15/12/2009 (tương đương 99,9% tổng giá trị phát hành) đã được trái chủ chuyển đổi thành 31.260.357 cổ phần của Công ty (với mức giá chuyển đổi điều chỉnh sau khi Công ty pha loãng cổ phiếu thông qua việc tăng vốn và chia cổ phiếu thưởng năm 2010). 100 ngàn đô la Mỹ trái phiếu còn lại đã được Vincom thanh toán gốc và lãi cho trái chủ theo điều khoản “mua lại theo quyền chọn của Bên phát hành”, do lượng chuyển đổi đã đạt trên 90%. Như vậy, gần như toàn bộ 100 triệu đô la Mỹ TPCĐ đã được chuyển đổi thành công thành nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty.

Tháng 7/2011, Vincom tiếp tục huy động thành công 40 triệu đô la Mỹ từ thị trường Quốc tế dưới hình thức khoản vay chuyển đổi có lãi suất là 6%/năm, kỳ hạn 11 tháng. Đây là lần thứ 2 liên tiếp Công ty thành công trong việc thu hút nguồn vốn lớn từ nước ngoài. Việc huy động không chỉ giúp Vincom bổ sung nguồn vốn lưu động để triển khai các kế hoạch phát triển mà còn thể hiện năng lực huy động và uy tín của Vincom trên thị trường vốn Quốc tế.

Trong năm 2011, Công ty đã tiến hành chia cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 58,8%. Tổng số cổ tức trả bằng tiền mặt là 2.228.714.930.365 đồng.

Tổng số trái phiếu đang lưu hành

Tính đến ngày 31/12/2011, Công ty CP Vincom đang lưu hành các loại Trái phiếu như sau:

- Trái phiếu 1: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 22/10/2012, có lãi suất cố định là 10,3%/năm.

- Trái phiếu 2: Tổng giá trị phát hành 2.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 6/5/2013, có mức lãi suất năm thứ nhất là 16%/năm, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi.

- Trái phiếu 3: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 18/12/2012, có mức lãi suất năm thứ nhất là 14,5%/năm, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi.

- Trái phiếu 4: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 19/5/2015, có lãi suất năm đầu là 16%/năm, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi.

- Trái phiếu huy động nguồn vốn cho Công ty CP PFV có tổng giá trị phát hành là 650 tỷ đồng, đáo hạn sau 3 năm kể từ ngày phát hành, lãi suất năm đầu là 12,5%, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi.

Định hướng thực hiện trong năm 2012

Trong năm 2012, Ban Giám đốc sẽ triển khai các hoạt động cụ thể như sau:

- Duy trì tổ chức khai thác tốt các dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, bao gồm hệ thống Vincom Center, Vinpearl Luxury và Vinpearl Resort, Vinmec, Vincharm;

- Đẩy mạnh tiến độ hoàn thành, công tác tiếp thị, bán hàng và cho thuê tại các dự án đang xây dựng như: Royal City, Times City, Vincom Village, Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh, một số dự án biệt thự nghỉ dưỡng của Vinpearl;

- Đẩy mạnh kế hoạch kinh doanh và tiếp thị, đa dạng hóa các gói sản phẩm phù hợp với từng thị trường mục tiêu và từng mùa trong năm để duy trì tốc độ tăng trưởng tại các dự án nghỉ dưỡng và kinh doanh giải trí như Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Land, Vinpearl Luxury Nha Trang, Vinpearl Golf Club Nha Trang, Vinpearl Luxury Đà Nẵng;

- Không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp; và

- Đẩy mạnh áp dụng công nghệ quản trị hiện đại, đáp ứng thông lệ, tiêu chuẩn Quốc tế.



1. Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

Trong năm 2011, hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành.

HĐQT đã ban hành 58 nghị quyết để thông qua nhiều chủ trương và điều chỉnh quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Vincom bao gồm:

- Thông qua tăng Vốn điều lệ do chuyển đổi trái phiếu Quốc tế thành cổ phần;
- Chọn nhà thầu thi công dự án Eden A;
- Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty trong Công ty CP Chứng khoán Vincom;
- Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng quyền sở hữu một phần số cổ phần trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng từ Công ty TNHH MTV Hanel;
- Thông qua chủ trương công ty tiến hành nghiên cứu, khảo sát, đề xuất quy hoạch và lập dự án đầu tư khu Đô thị sinh thái tại Hưng Yên;
- Thông qua chủ trương và đề trình ĐHCĐ phê chuẩn việc sáp nhập Công ty CP Vinpearl. Triệu tập ĐHCĐ bất thường năm 2011; và
- Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ khu văn phòng (từ tầng 7 trở lên) thuộc tháp B - Vincom Center Hà Nội cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank).

2. Thay đổi thành viên Hội đồng Quản trị:

Tại ĐHCĐ thường niên ngày 26/2/2011, Công ty CP Vincom đã tiến hành một số thay đổi về thành viên HĐQT Công ty bao gồm:

- Miễn nhiệm ông Phạm Văn Khương khỏi vị trí thành viên HĐQT Công ty CP Vincom kể từ ngày 26/2/2011 căn cứ theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2011 ngày 26/2/2011;
- Bầu bổ sung ông Ông Ling Chung Yee Roy làm thành viên HĐQT Công ty kể từ ngày 26/2/2011 căn cứ theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2011 ngày 26/2/2011;
- Các thành viên HĐQT được ĐHCĐ bầu tại nhiệm kỳ mới 2011 - 2016 như sau:
 1. Ông Lê Khắc Hiệp - Chủ tịch HĐQT
 2. Ông Phạm Nhật Vượng - Thành viên
 3. Bà Phạm Thúy Hằng - Thành viên
 4. Bà Mai Hương Nội - Thành viên
 5. Bà Nguyễn Diệu Linh - Thành viên
 6. Ông Ling Chung Yee Roy - Thành viên

Cuộc họp ĐHCĐ bất thường ngày 15/11/2011 của Công ty CP Vincom đã tiến hành bầu bổ sung các thành viên HĐQT sau đây:

1. Bà Phạm Thu Hương
2. Bà Lê Thị Thu Thủy
3. Bà Vũ Tuyết Hằng
4. Ông Nguyễn Trọng Hiền

Nhiệm kỳ của các thành viên HĐQT được bầu bổ sung theo nhiệm kỳ còn lại của HĐQT (2011 - 2016).



Sau khi bầu bổ sung, HĐQT gồm có các thành viên sau đây:

1. Ông Phạm Nhật Vượng - Chủ tịch HĐQT
2. Bà Phạm Thúy Hằng - Phó Chủ tịch HĐQT
3. Bà Phạm Thu Hương - Phó Chủ tịch HĐQT
4. Bà Nguyễn Diệu Linh - Phó Chủ tịch HĐQT
5. Bà Lê Thị Thu Thủy - Phó Chủ tịch HĐQT
6. Bà Vũ Tuyết Hằng - Phó Chủ tịch HĐQT
7. Ông Lê Khắc Hiệp - Phó Chủ tịch HĐQT
8. Ông Nguyễn Trọng Hiền - Thành viên HĐQT
9. Ông Ling Chung Yee Roy - Thành viên HĐQT

Trong năm 2011, thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc là 4.516.256.372 đồng.

3. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Trong năm 2011, BKS đã triển khai thực thi nhiệm vụ theo quy định với nội dung cơ bản như sau:

- Hoàn thiện Quy chế hoạt động của BKS sau khi tham vấn ý kiến của HĐQT;
- Kiểm tra, đánh giá việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh năm 2011 của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Tham dự các cuộc họp HĐQT, qua đó kiến nghị một số thay đổi trong công tác quản lý, điều hành của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Xem xét các báo cáo tài chính từng quý và cả năm của Công ty, xem xét báo cáo kiểm toán và danh sách các bút toán điều chỉnh của kiểm toán của đơn vị kiểm toán độc lập;
- Trao đổi, soát xét các vấn đề bất thường liên quan đến báo cáo tài chính và chính sách kế toán của Công ty;

- Xem xét Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của HĐQT trình ĐHCĐ;
- Định kỳ hàng quý tiến hành họp Ban kiểm soát để trao đổi công việc; và
- Định kỳ hàng tháng soát xét, thẩm định giao dịch của Công ty với các bên liên quan.

Ngoài các vấn đề trên, trong năm 2011, BKS không nhận thấy có bất cứ dấu hiệu bất thường nào đối với các hoạt động của Công ty để triển khai việc thanh tra đột xuất.

4. Phối hợp hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty

HĐQT đã nghiêm túc tổ chức các phiên họp nhằm đưa ra các chủ trương đúng đắn, cũng như yêu cầu về kiểm soát rủi ro và định hướng quản trị để kịp thời phát hiện các sai sót, để Công ty hoạt động ngày càng hiệu quả. Những Quyết định của HĐQT, thông báo của Ban Giám đốc được phổ biến đến từng cán bộ quản lý, phòng ban. Với tinh thần trách nhiệm và quyết tâm cao, Ban Giám đốc hướng các hoạt động điều hành theo sát những quyết sách đúng đắn của HĐQT đảm bảo sự phối hợp hiệu quả nhất trong hoạt động quản trị Công ty.

Ban kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Giám đốc trên tinh thần xây dựng, hợp tác. Ban kiểm soát luôn theo sát việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT và điều hành của Ban Giám đốc, cũng như hoạt động kiểm soát nội bộ tại công ty, đảm bảo các Nghị quyết được ban hành và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đúng quy chế quản trị nội bộ của Công ty.



Công tác quan hệ cổ đông, nhà đầu tư trong năm 2011 tiếp tục được hoàn thiện và phát triển mạnh mẽ. Năm qua, Vincom đã gặp gỡ tiếp xúc với hơn 300 tổ chức là các quỹ đầu tư, công ty chứng khoán trong và ngoài nước. Để tăng cường tiếp cận với các nhà đầu tư quan tâm đến thị trường bất động sản Việt Nam và Vincom, Công ty đã tham gia nhiều Hội thảo nhà đầu tư, diễn đàn doanh nghiệp trong và ngoài nước. Tốc độ triển khai nhanh và quyết liệt tại tất cả các dự án trên cả nước của Vincom đã được nhà đầu tư trong và ngoài nước đặc biệt quan tâm, các chuyến đi thăm quan và khảo sát dự án đã được liên tục tổ chức cho nhà đầu tư để cập nhật tiến độ xây dựng dự án.

Chất lượng hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư được nâng cao, tập trung vào:

- Công bố thông tin đầy đủ, kịp thời tới cổ đông và nhà đầu tư thông qua các phương tiện thông tin đại chúng;
- Với nguyên tắc công khai, minh bạch và chuyên nghiệp, địa chỉ thư ir@vincomjsc.com đã phản hồi kịp thời các thắc mắc, cập nhật thông tin về Vincom tới cổ đông và nhà đầu tư; và
- Liên tục hoàn thiện và phát triển website Vincom để không ngừng giới thiệu, gia tăng sự tiếp cận của cổ đông

và nhà đầu tư đến mọi lĩnh vực phát triển của Công ty.

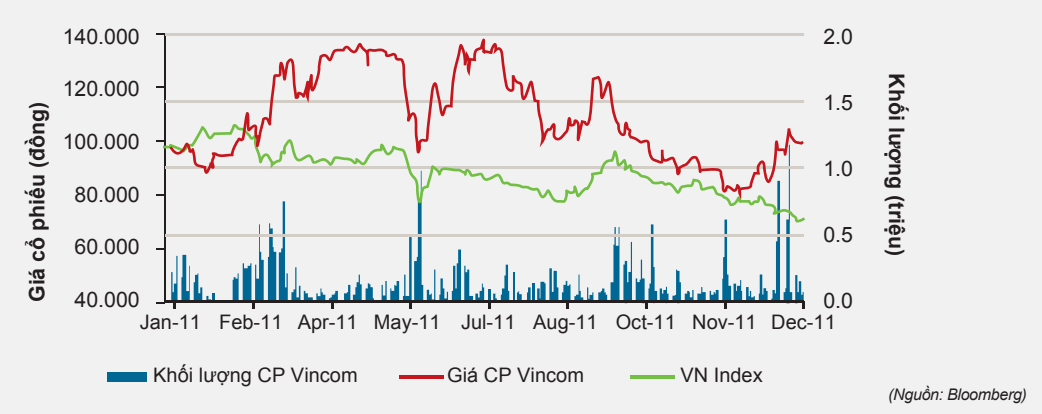
Trong chiến lược trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hùng mạnh mang tầm vóc khu vực, Vincom sẽ tiếp tục hoàn thiện các quy chế quản trị doanh nghiệp theo tiêu chuẩn Quốc tế, qua đó, đẩy mạnh minh bạch thông tin và nâng cao chất lượng hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Cổ phiếu lưu hành

Số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm 31/12/2011 là: 391.149.893 cổ phiếu

BIỂU ĐỒ BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU (CP) VIC NĂM 2011



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (TẠI NGÀY 18/10/2011)

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số cổ phần	Tỷ lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ
Cổ đông cá nhân	250.050.943	63,93%	650.798	0,17%	250.701.741	64,09%
Từ 5% trở lên	153.232.047	39,17%	0	0,00%	153.232.047	39,17%
Dưới 5%	96.818.896	24,75%	650.798	0,17%	97.469.694	24,92%
Cổ đông pháp nhân	91.027.759	23,27%	49.420.393	12,63%	140.448.152	35,91%
Từ 5% trở lên	71.296.209	18,23%	0	0,00%	71.296.209	18,23%
Dưới 5%	19.731.550	5,04%	49.420.393	12,63%	69.151.943	17,68%
Cổ phiếu Quỹ	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Tổng cộng	341.078.702	87,20%	50.071.191	12,80%	391.149.893	100,00%

THỐNG KÊ GIAO DỊCH CỦA THÀNH VIÊN CHỦ CHỐT VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN TRONG NĂM 2011

STT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP ban đầu	SLCP giao dịch	SLCP sau giao dịch	Thời gian thực hiện giao dịch
1	Công ty CP Nhóm Đầu tư May mắn	Bên liên quan đến CĐL	12.981.942	12.981.942	-	23/02/2011
2	Công ty CP Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An	Bên liên quan đến CĐL	5	5	-	28/02/2011
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Bên liên quan đến CĐL	11.353.061	12.981.942	24.335.003	23/02/2011
4	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cổ đông lớn	24.335.003	271.239	24.606.242	28/02/2011
5	Đình Ngọc Lân	Thành viên BKS	0	300	300	28/9/2011 - 28/11/2011

SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ (TẠI NGÀY 31/12/2011)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu ⁷
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT	153.232.047	39,17%
2	Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT	19.291.212	4,93%
3	Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	17.545.443	4,49%
4	Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch HĐQT	17.544	0,00%
5	Lê Thị Thu Thủy	Phó Chủ tịch HĐQT	2.325	0,00%
6	Vũ Tuyết Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT	2.000	0,00%
7	Lê Khắc Hiệp	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0,00%
8	Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên HĐQT	0	0,00%
9	Ling Chung Yee Roy	Thành viên HĐQT	0	0,00%
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Mai Hương Nội	Tổng Giám đốc	17.545	0,00%
2	Nguyễn Diệu Linh	Phó TGĐ	17.544	0,00%
3	Phạm Văn Khương	Phó TGĐ	1.832.523	0,47%
4	Hoàng Bạch Dương	Phó TGĐ	67.947	0,02%
5	Nguyễn Thị Thu Hiền	Kế toán trưởng	0	0,00%
BAN KIỂM SOÁT				
1	Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban	2.338	0,00%
2	Đình Ngọc Lân	Thành viên	300	0,00%
3	Nguyễn Thị Vân Trinh	Thành viên	0	0,00%
4	Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên	0	0,00%
5	Hoàng Thúy Mai	Thành viên	0	0,00%

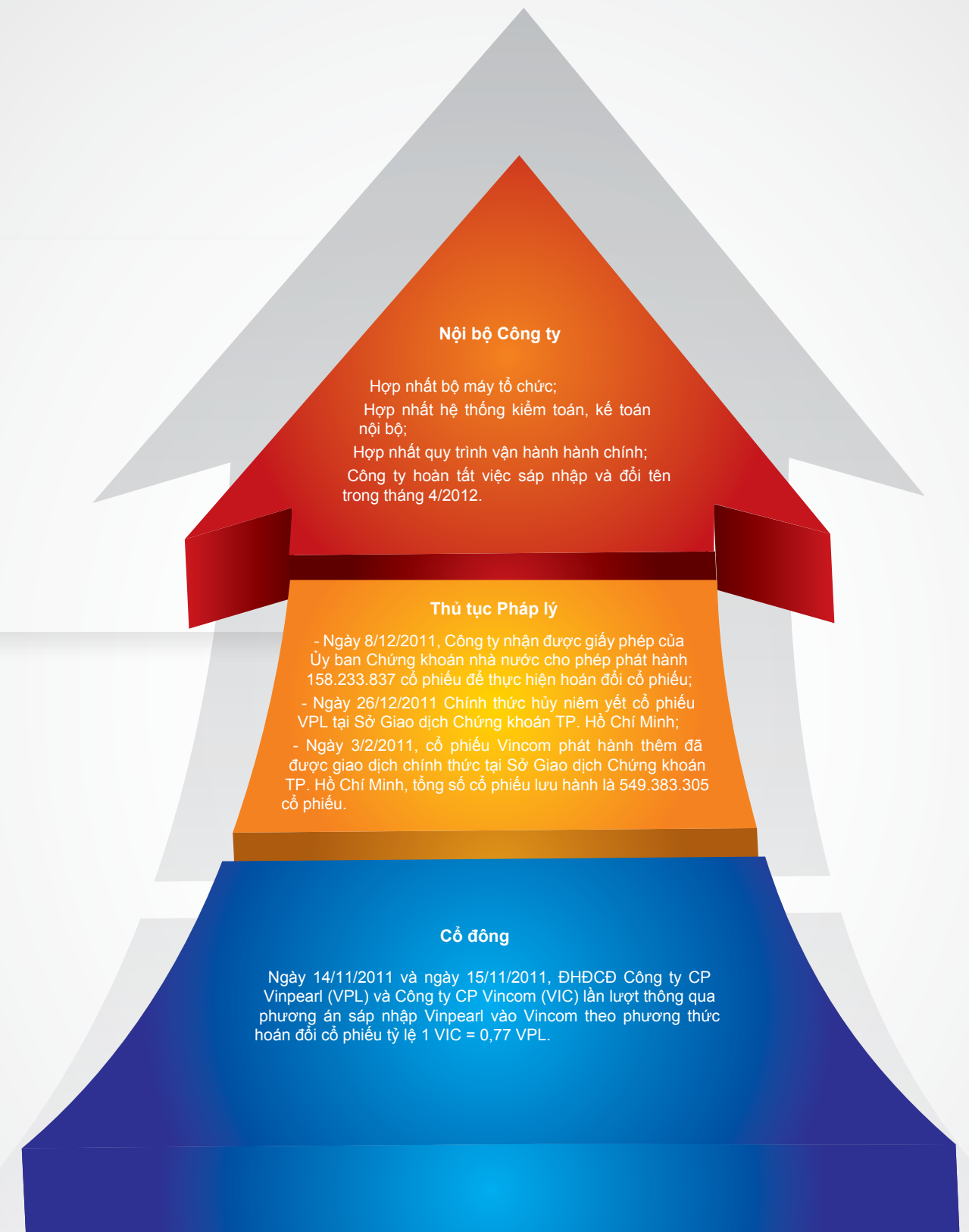
DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN (TẠI NGÀY 31/12/2011)

STT	Cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Phạm Nhật Vượng	153.232.047	39,17%
2	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	46.689.967	11,94%
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	24.606.242	6,29%

⁷ Số liệu đã được làm tròn

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Nhằm phát huy và tập trung nguồn lực, nâng cao năng lực tài chính, phát triển thương hiệu, mở rộng hoạt động kinh doanh và đầu tư, ĐHĐCĐ Công ty CP Vincom đã thông qua phương án nhận sáp nhập Công ty CP Vinpearl vào tháng 11/2011.



TIẾN ĐỘ SÁP NHẬP

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Khi hoạt động thống nhất với pháp nhân mới là Tập đoàn Vingroup, sau khi sáp nhập, Tập đoàn sẽ phát triển dựa trên 4 nhóm thương hiệu chiến lược:



1. Thương hiệu Vincom - Bất động sản cao cấp

Đây là thế mạnh đặc biệt và cũng là lĩnh vực phát triển kinh doanh chiếm ưu thế tuyệt đối của Vincom. Theo đó, Vincom tiếp tục tập trung phát huy thế mạnh trong phân khúc bất động sản cao cấp, với chiến lược tạo doanh thu ổn định từ hoạt động cho thuê và lợi nhuận cao từ chuyển nhượng bất động sản chất lượng cao tại các vị trí đắc địa.

• Tập trung đầu tư các dự án bất động sản cao cấp, quy mô lớn và phức hợp tại những vị trí đắc địa

Trong lĩnh vực cho thuê, Vincom cho rằng nguồn cung các TTTM hiện đại vẫn còn ở mức thấp so với năng lực chi tiêu ngày một tăng của người tiêu dùng. Các tổ hợp căn hộ, văn phòng, TTTM cao cấp được thiết kế hiện đại theo tiêu chuẩn Quốc tế sẽ làm gia tăng tính hấp dẫn của các dự án mà Công ty đang triển khai. Bên cạnh đó, việc đẩy mạnh xây dựng các khu đô thị phức hợp với đầy đủ tiện ích cho

cuộc sống sẽ tiếp tục là hướng phát triển của Vincom trong thời gian tới.

• Xây dựng và phát triển một danh mục bất động sản cho thuê ổn định

Bên cạnh các dự án đã hoàn thành và đang khai thác, trong thời gian tới, Vincom sẽ tiếp tục phát triển danh mục bất động sản thương mại lớn bao gồm khu văn phòng và TTTM cao cấp. Từ đó đảm bảo nguồn thu nhập ổn định và thường xuyên từ hoạt động cho thuê, cũng như tăng hiệu quả sử dụng vốn.

• Tận dụng nguồn ứng trước của khách hàng để tạo nguồn vốn cho các dự án bất động sản

Khoản ứng trước của khách hàng là nguồn thu quan trọng giúp Vincom huy động dòng tiền để đầu tư phát triển các dự án mới và mở rộng quỹ đất. Nguồn thu này tạo điều kiện để Vincom hạn chế hình thức huy động vốn thông qua vay nợ hoặc tăng vốn, đồng thời đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn vốn theo tiến độ các dự án, cho phép Công ty tận dụng nhiều vốn hơn để mở rộng quỹ đất.



2. Thương hiệu Vinpearl - Bất động sản du lịch và nghỉ dưỡng

Sau khi Vinpearl sáp nhập vào Vincom, Vinpearl vẫn tiếp tục phát triển chuỗi dòng sản phẩm du lịch về nghỉ dưỡng với 2 dòng thương hiệu là Vinpearl Luxury và Vinpearl Resort nhằm thực hiện chiến lược phát triển mang tính đột phá và bền vững về đầu tư phát triển, khai thác và quản lý các sản phẩm du lịch cao cấp.

• **Vinpearl Luxury** là dòng sản phẩm cao cấp 5 sao cộng dành cho các khu nghỉ dưỡng được đầu tư hệ thống hạ tầng, trang thiết bị hạng sang với sự khác biệt vượt trội về đẳng cấp. Tiêu biểu cho dòng sản phẩm này là: Vinpearl Luxury Nha Trang; Vinpearl Luxury Đà Nẵng là hai khách sạn vừa khai trương kể từ đầu năm 2011 đến nay và Vinpearl Luxury TP. Hồ Chí Minh, dự kiến khai trương vào cuối năm 2012.

• **Vinpearl Resort** là dòng sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao được triển khai tại các địa danh du lịch nổi tiếng tại Việt Nam, những nơi có phong cảnh đẹp và được thiên nhiên đặc biệt ưu đãi về khí hậu. Với dòng sản phẩm này, Vinpearl sẽ chú trọng phát triển loại hình du lịch nghỉ dưỡng biển đảo và cao nguyên. Những dự án tiêu biểu cho Vinpearl Resort đã và sẽ đi vào hoạt động là: Vinpearl Resort Nha Trang (đã đi

vào hoạt động từ 2003), và sắp tới là Vinpearl Resort Hội An, Vinpearl Resort Đà Lạt...

• **Đa dạng hoá các loại hình dịch vụ giải trí tại các khu nghỉ dưỡng mang thương hiệu Vinpearl.** Theo đó, Vinpearl sẽ mở rộng và phát triển các loại hình dịch vụ đa dạng phục vụ mọi nhu cầu của du khách ví dụ như sân Golf, khu vui chơi giải trí, tiện ích... tại các dự án thương hiệu Vinpearl.

Vinpearl sẽ từng bước triển khai các dự án nghỉ dưỡng với quy mô ngày càng rộng lớn. Đặc biệt có thể kể đến dự án Khu du lịch và giải trí tổng hợp Làng Vân tại Đà Nẵng với qui mô hơn 1.500 ha (trong đó 1.065 ha đất và 500 ha mặt nước), tổng mức đầu tư dự kiến của toàn bộ dự án là khoảng 5 tỷ USD, trong đó giai đoạn I với tổng đầu tư 1 tỷ đô la Mỹ dự kiến hoàn thành vào năm 2015 và đến năm 2020 sẽ hoàn thành toàn bộ dự án.

3. Thương hiệu Vinmec - Bệnh viện - khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam

Mới chính thức khánh thành cơ sở đầu tiên tại Khu đô thị Times City vào ngày 7/1/2012, Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec là thương hiệu

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

mới nhưng đã được chuẩn bị đầy đủ cả về nhân lực, nguồn lực và trang thiết bị hiện đại để triển khai.

Trong vòng 5 năm tới, hệ thống chuỗi bệnh viện mang thương hiệu Vinmec sẽ tiếp tục được phát triển và nhân rộng, theo đó, Vinmec sẽ lần lượt có mặt ở các dự án khu đô thị của Vincom từ Bắc đến Nam.

Tiêu chuẩn của Vinmec sẽ là một bệnh viện sạch - khách sạn xanh theo tiêu chuẩn Quốc tế, bao gồm trang thiết bị hiện đại, nơi quy tụ những bác sỹ và chuyên gia y tế đầu ngành của Việt Nam và khu vực, đồng thời cũng là bệnh viện thân thiện, với chất lượng dịch vụ tốt nhất.

Bên cạnh đáp ứng nhu cầu của người bệnh, Vinmec cũng là địa chỉ khám chữa bệnh từ thiện cho các đối tượng chính sách theo những chương trình chăm sóc cộng đồng theo kế hoạch của Công ty nhằm hỗ trợ cho những người bệnh dễ dàng chia sẻ với cộng đồng.

4. Thương hiệu Vincharm - Dịch vụ chăm sóc sức khỏe và làm đẹp

Hiện nay, Vincharm đã có 5 cơ sở tại 4 thành phố Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang, TP. Hồ Chí Minh tại Việt Nam và sẽ tiếp tục mở rộng. Là nơi quy tụ những tổ hợp liệu pháp và quy trình chăm sóc sức khỏe, Vincharm cung cấp phòng tập cao cấp, dịch vụ spa sang trọng, và dịch vụ khách hàng hoàn hảo.

Trở thành 1 trong 4 nhóm thương hiệu chiến lược, bên cạnh việc tiếp tục nhân rộng mô hình hoạt động của Vincharm Spa tại mọi dự án khu đô thị của Tập đoàn, Ban Lãnh đạo cũng đồng thời đề ra yêu cầu với việc nâng cao chất lượng và tiêu chuẩn dịch vụ, để không ngừng hoàn thiện các tiện ích trong các dự án của Vingroup.



TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Chúng tôi xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong với niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh và truyền thống nhân văn người Việt. Văn hóa này không chỉ thể hiện ở sự chăm lo đời sống người lao động, mà còn là các hoạt động vì sự phát triển chung của cộng đồng xã hội và môi trường.

Trách nhiệm Xã hội

Coi trọng trách nhiệm xã hội và lợi ích cộng đồng, tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện là tiêu chí phát triển bền vững chỉ có tại những doanh nghiệp uy tín hàng đầu.

Năm 2011, tổng số tiền cho các hoạt động từ thiện - xã hội của riêng Công ty CP Vincom là 72 tỷ đồng. Tất cả những hoạt động mà Công ty tham gia đều hướng đến việc hỗ trợ cho người nghèo, các gia đình thương binh, liệt sỹ, các đối tượng chính sách và trẻ em mồ côi.

Trung tâm Dưỡng lão và Hướng nghiệp phát triển tài năng trẻ Phật Tích (gọi tắt là Trung tâm Phật Tích) có trụ sở tại xã Phật Tích, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh do Quỹ Thiện Tâm của Công ty CP Vincom thành lập và bảo trợ, đã trở thành mái nhà thân thương của hơn 100 cụ già cô đơn và trẻ em mồ côi không nơi nương tựa từ mọi địa phương trên cả nước. Nơi đây đã không chỉ đảm bảo cơ sở vật chất khang trang, mà còn đáp ứng được nhu cầu chăm sóc và nuôi dưỡng về tinh thần cho các cụ già và phát triển toàn diện cho trẻ em.

Quỹ Đầu tư và Phát triển tài năng bóng đá Việt Nam (PVF) do Vincom tài trợ được thành lập từ năm 2010 đã tuyển sinh được 2 năm trên quy mô toàn quốc. Những tài năng trẻ đã sớm được phát hiện và đào tạo để trở thành những tài năng bóng đá. Đội bóng của PVF đã liên tục đoạt được những thành tích cao trong rất nhiều cuộc thi đấu như: Vô địch Giải bóng đá Nhi Đồng toàn quốc Cúp Yamaha 2011; Vô địch Giải bóng đá Hội khỏe Phù Đổng dành cho nam học sinh khối lớp 6 và 7 năm học 2010 - 2011; Vô địch Giải bóng đá Thiếu niên toàn quốc Cúp Yamaha năm 2010; Vô địch Giải JC President Cup 2010.

Với quan điểm hoạt động kinh doanh song hành với các hoạt động nhân đạo - xã hội và từ thiện, trong suốt quá trình phát triển, Vincom luôn tiếp tục triển khai mạnh mẽ những công tác này.

Bảo vệ môi trường

Những công trình xanh, chú trọng bảo vệ môi trường mang thương hiệu Vincom đang được hình thành trên nhiều thành phố của Tổ quốc. Nét đặc trưng trong các công trình của Vincom không chỉ ở lối kiến trúc hiện đại, sang trọng và tiện lợi mà còn ở sự tôn trọng và ưu tiên các yếu tố bền vững, như dành diện tích cho cây xanh, mặt nước,

tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường vì một cuộc sống xanh, sạch và gần gũi với thiên nhiên.

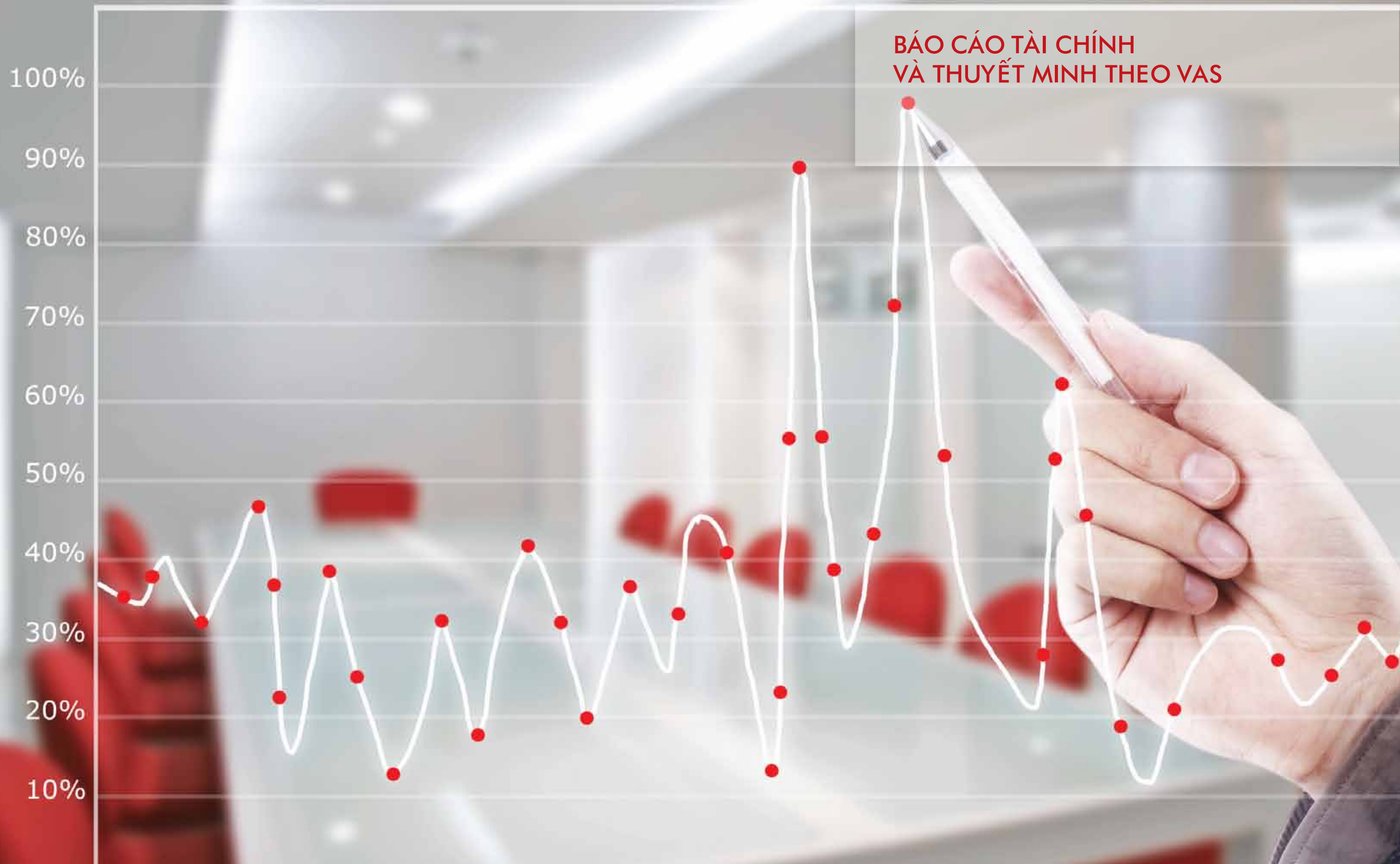
Dự án Royal City là khu đô thị phức hợp sinh thái hoàn hảo theo lối kiến trúc Châu Âu. Bên cạnh 11.231 m² diện tích cây xanh, mặt nước, khu vực tầng thượng của Thành phố Hoàng Gia dự kiến sẽ là một khu vườn dưỡng sinh, giúp cư dân tận hưởng không gian sạch, xanh.

Theo thiết kế, hệ thống vườn dưỡng sinh sẽ được bố trí trên nóc của mỗi toà nhà dưới dạng các vườn nhiệt đới. Tổng diện tích vườn trên cao dự kiến khoảng 10.000 m², với các vòm hạng mục không gian đa dạng bao gồm: sân tập dưỡng sinh, vườn dạo, sân vụng cảnh, khu giải khát, chòi nghỉ, vườn hoa, vườn khô... Mỗi khu vườn, tùy địa hình, sẽ có diện tích từ 1.000 - 2.000 m², được bao quanh bằng tường kính cường lực nhằm đảm bảo an toàn tuyệt đối. Vườn sẽ được thiết kế theo phong cách hiện đại nhưng vẫn phù hợp với quan điểm và phong cách sống của người Việt Nam.

Một dự án thân thiện với môi trường khác của Vincom là dự án Times City. Sự ra đời của Times City, thành phố của thời đại mới, sẽ đem đến cho người dân Thủ đô một môi trường sống với thật nhiều cây xanh, không khí trong lành và cả sự tươi mát của những hồ nước. Times City cũng sẽ góp phần đáng kể trong việc tạo nên một Hà Nội hiện đại nhưng vẫn lưu giữ vẻ đẹp kiến trúc đặc trưng của Thủ đô xanh.

Khu đô thị sinh thái cao cấp Vincom Village trên tổng diện tích 183 ha tại Quận Long Biên là quần thể biệt thự cao cấp với diện tích cây xanh và mặt nước rộng khắp, Vincom Village hứa hẹn sẽ đem đến những trải nghiệm về một không gian sống lý tưởng, thân thiện với môi trường.

Cùng với đó, những công trình do Vincom xây dựng đều được áp dụng những công nghệ tiên tiến với tiêu chí tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường. Những giải thưởng như Toà nhà tiết kiệm năng lượng, Cúp vàng chất lượng xây dựng Việt Nam... là những ghi nhận khách quan về những thành tích mà Vincom đã đạt được với mỗi công trình của mình.



THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi cuối cùng, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 38, được cấp ngày 13 tháng 1 năm 2012.

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

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại khu văn phòng, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Ông Lê Khắc Hiệp	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch	
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2011
Ông Phạm Văn Khương	Thành viên	Từ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2011
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Từ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban	
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Hoàng Thúy Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Phạm Thy Thơ	Thành viên	Từ nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2011
Bà Nguyễn Thị Vân Trinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2011

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Mai Hương Nội.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:
- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
 - ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
 - ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
 - ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Vincom

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được trình bày từ trang 5 đến trang 73 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



CHÍNH HÀNH
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
ERNST & YOUNG
VIỆT NAM
ĐỊA DINH 77 HÀ NỘI

Young Vietnam Ltd.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1067/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2012



Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		20.039.498.304.151	13.439.762.715.557
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.231.728.589.840	1.515.008.976.492
111	1. Tiền		656.243.958.622	821.683.976.492
112	2. Các khoản tương đương tiền		575.484.631.218	693.325.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	6	4.174.887.714.583	3.932.273.470.799
121	1. Đầu tư ngắn hạn		4.195.988.849.590	3.942.515.956.299
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(21.101.135.007)	(10.242.485.500)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.135.497.476.935	5.663.564.994.753
131	1. Phải thu khách hàng	7	1.096.924.061.390	3.005.074.311.687
132	2. Trả trước cho người bán		2.041.076.551.154	1.638.208.034.996
135	3. Các khoản phải thu khác	8	1.999.876.495.659	1.033.236.740.239
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.379.631.268)	(12.954.092.169)
140	IV. Hàng tồn kho	9	9.282.402.573.172	2.264.169.759.164
141	1. Hàng tồn kho		9.295.702.390.616	2.264.169.759.164
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.299.817.444)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		214.981.949.621	64.745.514.349
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	42.081.292.302	19.623.595.664
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		149.110.589.727	42.648.048.678
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.025.026.959	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	21.765.040.633	2.473.870.007

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		15.473.136.819.333	12.707.086.531.862
220	I. Tài sản cố định		6.508.942.834.720	4.714.385.852.467
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.772.577.005.816	163.686.218.038
222	Nguyên giá		1.799.883.929.788	192.230.352.378
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.306.923.972)	(28.544.134.340)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	169.407.501.624	179.542.613.642
228	Nguyên giá		195.651.739.147	196.744.083.572
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.244.237.523)	(17.201.469.930)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.566.958.327.280	4.371.157.020.787
240	II. Bất động sản đầu tư	15	3.960.676.144.502	3.646.743.623.933
241	1. Nguyên giá		4.181.585.332.122	3.763.420.137.800
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(220.909.187.620)	(116.676.513.867)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	2.069.242.276.169	3.741.758.211.783
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		868.978.280.751	3.295.920.940.246
258	2. Đầu tư dài hạn khác		1.200.263.995.418	447.199.798.748
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(1.362.527.211)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		669.453.466.072	361.322.428.998
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	650.698.913.075	345.089.220.601
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.2	8.237.287.997	14.586.915.040
268	3. Tài sản dài hạn khác		10.517.265.000	1.646.293.357
269	V. Lợi thế thương mại	19	2.264.822.097.870	242.876.414.681
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		35.512.635.123.484	26.146.849.247.419

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		27.260.458.138.945	16.593.209.101.230
310	I. Nợ ngắn hạn		21.630.198.244.261	5.252.364.658.153
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	20	4.625.302.442.156	294.320.590.034
312	2. Phải trả người bán		538.965.024.625	112.761.461.723
313	3. Người mua trả tiền trước	21	12.044.721.660.330	931.723.029.733
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại các dự án		12.029.175.654.585	928.363.072.297
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		15.546.005.745	3.359.957.436
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	309.186.664.447	1.006.650.631.435
315	5. Phải trả người lao động		29.405.109.761	12.547.094.121
316	6. Chi phí phải trả	23	1.873.523.133.596	537.337.366.204
	- Chi phí lãi vay trích trước		568.864.039.182	370.743.439.148
	- Chi phí xây dựng trích trước		1.248.285.918.261	122.508.534.020
	- Phải trả khác		56.373.176.153	44.085.393.036
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	2.209.094.209.346	2.357.024.484.903
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng		1.478.811.373.801	2.183.325.784.959
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		730.282.835.545	173.698.699.944
330	II. Nợ dài hạn		5.630.259.894.684	11.340.844.443.077
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	200.266.208.059	132.880.063.891
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	5.408.778.229.684	11.190.346.230.241
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.2	21.215.456.941	17.618.148.945

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.501.237.900.575	6.842.651.283.995
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	6.501.237.900.575	6.842.651.283.995
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		3.911.498.930.000	3.726.252.370.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.395.153.738.480	1.522.259.442.223
414	3. Cổ phiếu quỹ		(720.199.415.988)	(720.199.415.988)
417	4. Vốn bổ sung từ lợi nhuận		-	1.762.837.618
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		7.845.114.930	2.762.837.618
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		906.939.533.153	2.309.813.212.524
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	1.750.939.083.964	2.710.988.862.194
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		35.512.635.123.484	26.146.849.247.419

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	67.682	183.147
Ngoại tệ các loại (EUR)	106	4.861


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng
Ngày 20 tháng 3 năm 2012


Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.313.739.781.730	3.872.979.781.266
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.313.739.781.730	3.872.979.781.266
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(1.306.236.537.557)	(927.026.108.077)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.007.503.244.173	2.945.953.673.189
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	1.687.365.816.306	1.280.461.859.797
22	7. Chi phí tài chính	32	(904.700.560.196)	(987.456.894.447)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(807.484.484.862)	(511.476.475.135)
24	8. Chi phí bán hàng		(100.146.853.126)	(29.435.956.071)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(444.155.874.833)	(239.695.200.820)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.245.865.772.324	2.969.827.481.648
31	11. Thu nhập khác	33	130.414.885.097	179.241.332.230
32	12. Chi phí khác	33	(101.520.550.542)	(71.549.951.611)
40	13. Lợi nhuận khác		28.894.334.555	107.691.380.619
45	14. Phần lãi từ công ty liên kết	30	196.711.339.694	65.535.940.673
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		1.471.471.446.573	3.143.054.802.940
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(387.964.312.769)	(700.704.758.533)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	35.2	(9.946.935.040)	(10.335.047.030)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.073.560.198.764	2.432.014.997.377
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	28	252.274.322.805	125.116.211.150
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	27.1	821.285.875.959	2.306.898.786.227
70	19. Lãi trên cổ phiếu	37		
	- Lãi cơ bản		2.238	6.837
	- Lãi suy giảm		2.127	6.340


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng
Ngày 20 tháng 3 năm 2012


Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.471.471.446.573	3.143.054.802.940
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12,13,15, 19	199.317.114.262	82.585.116.152
03	Các khoản dự phòng		12.221.478.840	(19.214.422.240)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	32	26.908.645.760	91.402.905.358
05	Lỗ/(lãi) thanh lý tài sản cố định	33	5.404.084.760	(2.012.984.795)
05	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	29.2	(872.623.487.485)	(218.505.422.620)
05	Bất lợi thương mại do mua thêm cổ phần công ty con		(11.546.465.640)	-
05	Lãi từ sáp nhập Công ty Sinh Thái		-	(84.327.237.669)
05	Phần lãi từ công ty liên kết	30	(196.711.339.694)	(65.535.940.673)
05	Thu nhập lãi vay và cổ tức	29.2	(785.058.983.719)	(537.518.890.418)
06	Chi phí lãi vay	32	807.484.484.862	511.476.475.135
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		656.866.978.519	2.901.404.401.170
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		962.424.433.108	(4.407.501.951.813)
10	Tăng hàng tồn kho		(4.364.830.317.207)	(144.873.321.759)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		8.678.060.560.809	3.261.838.944.290
12	Tăng chi phí trả trước		(381.406.532.855)	(261.819.749.646)
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.192.631.581.884)	(1.048.074.859.461)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.1	(1.030.085.134.846)	(312.592.412.186)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(30.187.169.243)	(27.733.342.232)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		3.298.211.236.401	(39.352.291.637)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.466.116.187.077)	(4.667.000.360.776)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		207.235.846.450	66.348.737.887
23	Tiền cho vay các bên liên quan, các bên thứ ba khác và ủy thác vốn		(700.000.000.000)	(499.000.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
23	Tiền gửi ngắn hạn		(1.033.825.000.000)	(1.600.000.000.000)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên liên quan và các bên khác		1.106.419.943.518	1.580.792.152.829
24	Rút tiền gửi ngắn hạn		800.000.000.000	1.250.000.000.000
25	Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(316.359.158.903)	(2.460.222.718.617)
25	Tiền chi để mua các tài sản khác		-	(361.300.000.000)
25	Tiền chi để mua thêm cổ phần ở công ty con		(3.197.651.000.000)	(207.000.000.000)
26	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		1.099.481.278.073	441.282.332.777
26	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		1.246.756.815.786	420.500.000.000
28	Lãi vay và cổ tức nhận được		861.951.861.434	469.012.014.215
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.392.105.600.719)	(5.566.587.841.685)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	377.217.910.000
31	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		274.487.652.842	722.028.823.556
31	Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ		-	1.578.713.500.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		-	(25.657.830.000)
33	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		2.868.261.067.533	3.418.205.875.559
34	Trả nợ vay		(3.186.066.741.944)	(376.498.497.233)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(2.146.068.000.765)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(2.189.386.022.334)	5.694.009.781.882
50	(Giảm)/tăng tiền thuần trong năm		(283.280.386.652)	88.069.648.560
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.515.008.976.492	1.426.939.327.932
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.231.728.589.840	1.515.008.976.492

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi cuối cùng, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 38, được cấp ngày 13 tháng 1 năm 2012.

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

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, và cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại khu văn phòng, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Công ty có các công ty con sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty “PFV”)

Công ty PFV được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, và các căn hộ cao cấp để bán. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom (Công ty “Chứng khoán Vincom”)

Công ty Chứng khoán Vincom là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 70/UBCK-GP ngày 10 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam.

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. Địa chỉ đăng ký của Công ty Chứng khoán Vincom đặt tại tầng L2, tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 75% quyền biểu quyết trong công ty con này và Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Chứng khoán Vincom trong tháng 3 năm 2011.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng (Công ty “Bất động sản Hải Phòng”)

Công ty Bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 7, được cấp ngày 2 tháng 6 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được cấp quyền sử dụng diện tích đất 9.125 mét vuông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp vào ngày 23 tháng 1 năm 2008 tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với mục đích phát triển tổ hợp văn phòng và căn hộ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 90% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (Công ty “Thành phố Hoàng Gia”)

Công ty Thành phố Hoàng Gia là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103038194 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đầu tư sửa đổi lần thứ 2 được cấp ngày 8 tháng 7 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 3.200 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 74, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Thành phố Hoàng Gia là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn và giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 77,11% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (Công ty “Sài Đồng”)

Công ty Sài Đồng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103040736 ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 61% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Viettronics (Công ty “Bất động sản Viettronics”)

Công ty Bất động sản Viettronics là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 64% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2011, Công ty đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Bất động sản Viettronics và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 84%. Vào ngày 13 tháng 7 năm 2011 và ngày 20 tháng 7 năm 2011, Công ty đã lần lượt chuyển nhượng 10% và 73% cổ phần trong công ty này và giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty con này xuống 1%. Qua đó, Công ty mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (Công ty “Nam Hà Nội”)

Công ty Nam Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và các hoạt động khác như quy định trong Giấy phép đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 66,33% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco (Công ty “Xavinco”)

Xavinco là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0104644263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 5 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 60 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 57% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng 56% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Xavinco và giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty này xuống 1%. Qua đó, Công ty mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây (Công ty “Hồ Tây”)

Công ty Hồ Tây là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010, với mức vốn điều lệ đăng ký là 50 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 69B, phố Thụy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Hồ Tây là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình, đường sắt, đường bộ, các dự án công cộng và cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Việt Thành – Sài Đồng (Công ty “Việt Thành – Sài Đồng”)

Công ty Việt Thành – Sài Đồng là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105748699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 12 năm 2011, với mức vốn điều lệ đăng ký là 100 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Việt Thành – Sài Đồng là kinh doanh bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản, cung cấp dịch vụ quảng cáo và các hoạt động kinh doanh khác theo quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty gián tiếp nắm 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, công ty cũng đã đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh 17.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Cho mục đích trình bày trên bảng cân đối kế toán, Tập đoàn cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán như “Người mua trả tiền trước” (Mã số 313), “Chi phí phải trả” (Mã số 316), và “Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác” (Mã số 319). Mục tiêu của việc trình bày thêm các số liệu chi tiết trên bảng cân đối kế toán là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính. Tập đoàn đã gửi Công văn số 40/2012/CV-VincomJSC-KT ngày 22 tháng 02 năm 2012 đến Bộ Tài chính đề xin ý kiến về việc sửa đổi, bổ sung này nhưng hiện vẫn chưa có ý kiến phản hồi chính thức từ Bộ Tài chính.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các khoản thu nhập hoặc chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

3.1.1 Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính (“Thông tư 210”) có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong Thuyết minh số 39 và Thuyết minh số 40.

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Tập đoàn phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	4 năm
Quyền thuê đất	20 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	46 - 48 năm
Nhà cửa	45 - 47 năm
Máy móc thiết bị	9 - 10 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Tập đoàn nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư cũng bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Tập đoàn nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua. Cụ thể hơn, Tập đoàn sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua, đặc biệt là các dịch vụ phụ trợ do công ty con cung cấp (như bảo dưỡng, vệ sinh, an ninh, kế toán, dịch vụ khách sạn, v.v.). Mức độ quan trọng của các quy trình được đánh giá theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 5 về các dịch vụ phụ trợ gắn liền với bất động sản.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi Công ty mua lại lợi ích của các cổ đông thiểu số trong một công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được mua được trình bày là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi Công ty chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong một công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã bán được ghi nhận là một khoản lãi hoặc lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của hai đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất;
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào tài khoản “Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh” trên vốn chủ sở hữu.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh

doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.13 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc niên độ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“CMKTVN số 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước.

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

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Tập đoàn nếu Tập đoàn áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá là không đáng kể.

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng tài chính từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Quỹ dự phòng tài chính được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

3.19 Khách hàng ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng theo hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh

toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.22 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Thông tư 210 không đưa ra yêu cầu về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.23 Trái phiếu chuyển đổi và khoản vay chuyển đổi

Trái phiếu và các khoản vay, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng. Trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi mà không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi được phân loại là nợ phải trả tài chính.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu hoặc khoản vay không chuyển đổi tương tự. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ cho đến khi được huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán. Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Các chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi, sau khi trừ thuế cũng được giảm trừ vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các kỳ sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi được phân bổ cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ phân chia tiền thu được từ phát hành trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Trong tháng 12 năm 2009, Công ty phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 100.000.000 đô la Mỹ với thời hạn 5 năm và trong tháng 7 năm 2011, Công ty đã ký hợp đồng tín dụng cho một khoản vay có thể chuyển đổi trị giá 40.000.000 đô la Mỹ với thời hạn 11 tháng. Ban Giám đốc đã đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu và khoản vay nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi) và đã ghi nhận toàn bộ khoản vay và trái phiếu này là nợ phải trả tài chính.

4. MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG TRONG KỲ

4.1 Các giao dịch mua cổ phần trong năm

Mua thêm cổ phần trong Công ty Sài Đồng, một công ty con

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 10% cổ phần trong Công ty Sài Đồng, một công ty con, và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 61%.

Giá phí phải trả bằng tiền là 212.000.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm là 52.417.716.509 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 159.582.283.491 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Bất động sản Viettronics, một công ty con

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Bất động sản Viettronics, một công ty con, và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 84%.

Giá phí phải trả bằng tiền là 150.000.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm là 60.105.935.162 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 89.894.064.838 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con

Vào ngày 4 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 6,5% cổ phần trong Công ty Thành phố Hoàng Gia, là một công ty con. Giá phí phải trả bằng tiền cho giao dịch này là 218.400.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty Thành phố Hoàng Gia được mua thêm là 229.946.465.640 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 11.546.465.640 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm (bắt lợi thương mại) được ghi nhận vào thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Vào ngày 30 tháng 8 năm 2011 và ngày 6 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt mua thêm 15% và 3,63% cổ phần trong Công ty Thành phố Hoàng Gia và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 77,11%. Giá phí phải trả bằng tiền cho các giao dịch mua thêm này là 1.952.000.000.000 đồng Việt Nam và giá trị ghi sổ của tài sản thuần qua các lần mua thêm là 689.292.237.821 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 1.262.707.762.179 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của các lần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Nam Hà Nội, một công ty con

Trong tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 1,05% cổ phần trong Công ty Nam Hà Nội, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này lên 53%. Giá phí phải trả bằng tiền cho giao dịch này là 42.000.000.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm của Công ty Nam Hà Nội vào ngày mua là 21.249.682.537 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 20.750.317.463 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Trong tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã gián tiếp mua thêm 13,33% cổ phần trong Công ty Nam Hà Nội qua công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Nam Hà Nội này lên 66,33%. Giá phí phải trả bằng tiền cho giao dịch này là 1.334.999.500.000 đồng Việt Nam, trong đó phần chia cho Tập đoàn là 814.349.695.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm của Công ty Nam Hà Nội vào ngày mua là 163.714.285.945 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 650.635.409.055 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại.

4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong năm

Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom

Trong giai đoạn từ ngày 2 tháng 3 năm 2011 đến ngày 30 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 75% cổ phần trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, công ty con. Số lãi 4.785.668.228 đồng Việt Nam được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tại ngày chuyển nhượng.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Bất động sản Viettronics

Vào ngày 13 tháng 7 năm 2011 và ngày 20 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt chuyển nhượng 10% và 73% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, công ty con. Số lãi 282.254.331.940 đồng Việt Nam được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tại ngày chuyển nhượng.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Xavinco

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 56% cổ phần trong Công ty Xavinco, một công ty con, và giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 1%. Số lãi 159.323.449.321 đồng Việt Nam được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tại ngày chuyển nhượng.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.970.504.259	7.662.338.407
Tiền gửi ngân hàng	653.273.454.363	814.021.638.085
Các khoản tương đương tiền	575.484.631.218	693.325.000.000
TỔNG CỘNG	1.231.728.589.840	1.515.008.976.492

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 1 tuần đến 1 tháng với lãi suất từ 6%/năm đến 14%/năm (năm 2010: lãi suất từ 14% đến 14,7%/năm đối với các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	50.000.000.000	502.410.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn	1.030.000.000.000	-
Các khoản cho vay khác	638.557.330.809	1.404.009.943.518
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)	119.140.943.009	113.341.166.078
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	1.503.825.000.000	1.600.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	854.465.575.772	322.754.846.703
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	4.195.988.849.590	3.942.515.956.299
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(21.101.135.007)	(10.242.485.500)
TỔNG CỘNG	4.174.887.714.583	3.932.273.470.799

Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 36.

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn bao gồm các khoản ủy thác quản lý vốn mà theo đó Tập đoàn sẽ nhận được một khoản lợi tức hàng năm có giá từ 14% đến 18% giá trị hợp đồng. Các hợp đồng ủy thác quản lý vốn này không có tài sản đảm bảo.

Các khoản cho vay khác bao gồm các khoản cho vay có tài sản đảm bảo cho các tổ chức với tổng số tiền là 300 tỷ đồng Việt Nam với lãi suất là 20,5%/năm. Các khoản cho vay khác cũng bao gồm các khoản cho vay cho các cá nhân và tổ chức không có tài sản đảm bảo với tổng số tiền là 338 tỷ đồng Việt Nam với lãi suất 18%/năm đến 22%/năm.

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng và tổ chức tài chính với lãi suất 14%/năm.

Khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu bao gồm khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn nắm 19.950.929 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 15 tháng 11 năm 2011, các cổ đông đã thông qua việc sáp nhập giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Vinpearl, và dự kiến quá trình sáp nhập sẽ hoàn thành trong tháng 1 năm 2012. Theo Quyết định số 182/2011/QĐ-SGDHCM của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16 tháng 12 năm 2011, cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl được hủy niêm yết từ ngày 26 tháng 12 năm 2011 để thực hiện sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vincom.

Theo đó, giá trị hợp lý của cổ phiếu Vinpearl nắm giữ bởi Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 1.528.540.425.335 đồng Việt Nam được xác định dựa trên tỷ lệ hoán đổi đã được chấp thuận bởi cổ đông của hai công ty: 1 cổ phiếu Vinpearl sẽ được hoán đổi thành 0,77 cổ phiếu Vincom, và dựa trên giá thị trường của cổ phiếu Vincom đang được giao dịch trên thị trường chứng khoán tại ngày hoán đổi. Sau khi hoàn thành quá trình sáp nhập, số cổ phiếu Vinpearl này sẽ được hoán đổi thành cổ phiếu Vincom, và sẽ được trình bày là cổ phiếu quỹ của Tập đoàn.

Việc sáp nhập này được hoàn thành trong tháng 1 năm 2012 và số lượng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl nêu trên được chuyển đổi thành 15,362,215 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom, và trở thành cổ phiếu quỹ của Công ty.

Các khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu cũng bao gồm khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí ("DPM"). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn nắm 598.320 cổ phiếu DPM. Khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn vào cổ phiếu là phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị thị trường của khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.026.679.316.473	2.821.706.960.343
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan khác	70.244.744.917	183.367.351.344
TỔNG CỘNG	1.096.924.061.390	3.005.074.311.687
Trong đó:		
Phải thu khách hàng	258.724.061.390	2.605.627.558.066
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	838.200.000.000	399.446.753.621

Số dư phải thu từ chuyển nhượng bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 chủ yếu bao gồm (i) các khoản phải thu từ một khách hàng doanh nghiệp và một số cá nhân mua diện tích sàn trung tâm thương mại và căn hộ tại Trung tâm thương mại Vincom Center B – Thành phố Hồ Chí Minh và (ii) khoản phải thu từ một bên liên quan từ việc chuyển nhượng tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	1.649.485.000.00	586.200.000.000
Lãi phải thu	232.717.060.018	433.186.377.399
Phải thu từ cổ tức	89.961.451.246	-
Các khoản phải thu khác	27.712.984.395	13.850.362.840
TỔNG CỘNG	1.999.876.495.659	1.033.236.740.239
Trong đó:		
Phải thu khác	1.878.624.371.075	375.163.105.605
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	121.252.124.584	658.073.634.634

Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư là khoản phải thu từ việc chuyển nhượng 29,4% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái cho các cá nhân trong tháng 10 và tháng 12 năm 2011. Các khoản phải thu này có thời hạn thanh toán 180 ngày kể từ ngày giao dịch hoàn tất.

Lãi phải thu chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại các tổ chức tài chính và các khoản cho vay khác như được trình bày tại Thuyết minh số 6 và 17.2.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản để bán đã hoàn thành	99.035.611.908	209.754.922.968
Bất động sản để bán đang xây dựng	9.179.144.455.054	2.053.646.285.524
Các nguyên vật liệu xây dựng khác	17.294.991.666	72.954.047
Công cụ, dụng cụ	227.331.988	695.596.625
	9.295.702.390.616	2.264.169.759.164
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(13.299.817.444)	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	9.282.402.573.172	2.264.169.759.164

Bất động sản để bán đã hoàn thành bao gồm chi phí cho các căn hộ tại Vincom Center B thành phố Hồ Chí Minh đã được hoàn thành và sẵn sàng để bán, chi phí của các căn hộ khác mua lại để bán, và chi phí quyền sử dụng đất tại dự án khu Du lịch Sinh thái An Viên (tại phường Vĩnh Nguyên và Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) được giữ để bán. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được của căn hộ mua để bán và giá gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Bất động sản để bán đang xây dựng bao gồm chi phí cho các căn hộ và biệt thự tại các dự án Royal City, Times City và Vincom Village đang trong thời gian xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Theo Thỏa thuận ký ngày 21 tháng 5 năm 2001, Công ty đồng ý cung cấp tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu có giá trị 500 tỷ đồng Việt Nam phát hành bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Sinh Thái”) cho mục đích phát triển dự án Green City, một dự án bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty đã thực hiện việc cầm cố quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty tại dự án khu Du lịch Sinh thái An Viên (bao gồm các tài sản trên đất dự kiến sẽ hình thành trong tương lai) làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành bởi Sinh Thái.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí phát hành khoản vay chuyển đổi	16.922.360.834	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	25.158.931.468	19.623.595.664
TỔNG CỘNG	42.081.292.302	19.623.595.664

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	4.724.347.426	1.314.823.257
Đặt cọc ngắn hạn	17.040.693.207	1.159.046.750
TỔNG CỘNG	21.765.040.633	2.473.870.007

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng
Nguyên giá:				Tổng cộng
Số đầu năm	85.676.322.606	55.069.330.881	16.256.854.650	192.230.352.378
Tăng trong năm	885.481.795.684	835.628.799.941	24.045.550.068	1.751.238.615.871
Trong đó:				
Mua mới	511.355.131	821.802.172.819	24.045.550.068	852.441.548.196
Xây dựng mới	884.701.633.251	1.921.288.812	-	886.622.922.063
Tặng khác	268.807.302	11.905.338.310	-	12.174.145.612
Giảm trong năm	(77.314.874.865)	(54.882.419.061)	(2.212.902.306)	(143.585.038.461)
Trong đó:				
Phân loại sang hàng tồn kho và đã bán	(75.236.784.412)	-	-	(75.236.784.412)
Thanh lý, nhượng bán	-	(46.614.168.730)	-	(46.790.474.654)
Chuyển nhượng công ty con	-	(7.369.130.741)	(1.636.185.454)	(15.819.398.537)
Giảm khác	(2.078.090.453)	(899.119.590)	(576.716.852)	(5.738.380.858)
Số cuối năm	893.843.243.425	835.815.711.761	38.089.502.412	1.799.883.929.788
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	878.787.881	8.967.970.916	6.445.544.566	28.544.134.340
Tăng trong năm	974.247.743	4.505.926.623	2.361.512.989	12.334.640.343
Giảm trong năm	(1.303.822.296)	(7.700.482.975)	(134.242.055)	(13.571.850.711)
Trong đó:				
Phân loại sang hàng tồn kho và đã bán	(1.303.822.296)	-	-	(1.303.822.296)
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.048.507.767)	-	(3.048.507.767)
Chuyển nhượng công ty con	-	(4.651.975.208)	(134.242.055)	(9.050.015.746)
Giảm khác	-	-	-	(169.504.902)
Số cuối năm	549.213.328	5.773.414.564	8.672.815.500	27.306.923.972
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	84.797.534.725	46.101.359.965	9.811.310.084	163.686.218.038
Số cuối năm	893.294.030.097	830.042.297.197	29.416.686.912	1.772.577.005.816

Tài sản cố định tăng trong năm chủ yếu liên quan đến giá trị nhà cửa và máy móc, thiết bị của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec. Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec là một chi nhánh của Công ty Nam Hà Nội, một công ty con, có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Chi nhánh này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0102671977-001, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 12 năm 2011. Hoạt động chính của Chi nhánh bao gồm hoạt động của các bệnh viện, bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh, bán buôn máy móc, thiết bị y tế, bán buôn, bán lẻ dụng cụ y tế và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Phần mềm máy tính	Quyền thuê đất	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	11.805.208.517	184.938.875.055	196.744.083.572
Tăng trong năm	5.734.850.940	-	5.734.850.940
Trong đó:			
Mua mới	5.734.850.940	-	5.734.850.940
Giảm trong năm	(6.827.195.365)	-	(6.827.195.365)
Trong đó:			
Thanh lý, nhượng bán	(906.610.387)	-	(906.610.387)
Giảm khác	(5.920.584.978)	-	(5.920.584.978)
Số cuối năm	10.712.864.092	184.938.875.055	195.651.739.147
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	3.968.099.654	13.233.370.276	17.201.469.930
Tăng trong năm	1.686.577.454	9.217.901.051	10.904.478.505
Giảm trong năm	(1.861.710.912)	-	(1.861.710.912)
Số cuối năm	3.792.966.196	22.451.271.327	26.244.237.523
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	7.837.108.863	171.705.504.779	179.542.613.642
Số cuối năm	6.919.897.896	162.487.603.728	169.407.501.624

Giá trị quyền thuê đất là giá trị hợp đồng thuê đất từ Nhà nước với diện tích 9.125 m² trong thời gian 30 năm (từ năm 1999 đến năm 2029) của Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí cho dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh	2.324.358.781.337	1.449.372.526.342
Chi phí cho dự án Times City	543.290.422.846	447.282.464.580
Chi phí cho dự án Royal City	1.289.221.745.407	878.757.821.734
Chi phí cho dự án Vincom Village	352.345.951.494	1.407.650.122.496
Chi phí cho dự án Vincom Hải Phòng	11.787.651.507	10.159.485.630
Chi phí cho dự án Hồ Tây	43.439.922.545	42.043.914.545
Chi phí cho dự án 223B Nguyễn Trãi (Xavinco)	-	103.104.833.409
Chi phí cho dự án Viettronics	-	30.250.000.000
Chi phí cho các dự án khác	2.513.852.144	2.535.852.051
TỔNG CỘNG	4.566.958.327.280	4.371.157.020.787

Chi phí cho Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm các chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, san lấp, chi phí tư vấn, chi phí lãi vay được vốn hóa và các chi phí khác liên quan đến Dự án cụm công trình trung tâm

thương mại, khách sạn và bãi đỗ xe ngầm tọa lạc tại khu “tứ giác Eden” bao bọc bởi 4 đường Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Huệ và Lê Lợi. Công ty hiện vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan quản lý chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định mức tiền sử dụng đất phải nộp cho lô đất được sử dụng cho Dự án này.

Công ty Nam Hà Nội, một công ty con, cũng đang trong quá trình triển khai dự án Times City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng đang trong quá trình triển khai thực hiện dự án Royal City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 74 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Công ty Sài Đồng, một công ty con khác, cũng đang triển khai thực hiện dự án Vincom Village, là một tổ hợp khu văn phòng, biệt thự và các tiện ích khác tại Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Đối với chi phí xây dựng cho các hạng mục bất động sản để bán, Tập đoàn hiện đang trình bày tại Thuyết minh số 9.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	1.215.844.638.656	2.220.065.284.736	327.510.214.408	3.763.420.137.800
Tăng trong năm	500.636.364	424.205.292.708	9.324.062.423	434.029.991.495
Giảm trong năm	(42.282.047)	(9.182.443.117)	(6.640.072.009)	(15.864.797.173)
Số cuối năm	1.216.302.992.973	2.635.088.134.327	330.194.204.822	4.181.585.332.122
Giá trị hao mòn:				
Số đầu năm	13.278.334.483	41.120.736.365	62.277.443.019	116.676.513.867
Tăng trong năm	23.463.736.268	46.922.597.150	34.219.609.852	104.605.943.270
Giảm trong năm	(519.538)	-	(372.749.979)	(373.269.517)
Số cuối năm	36.741.551.213	88.043.333.515	96.124.302.892	220.909.187.620
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	1.202.566.304.173	2.178.944.548.371	265.232.771.389	3.646.743.623.933
Số cuối năm	1.179.561.441.760	2.547.044.800.812	234.069.901.930	3.960.676.144.502

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu từ Ngân hàng Hàng hải Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.2);
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center B - Thành phố Hồ Chí Minh tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung (xem Thuyết minh số 26.1);
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center Long Biên tại phường Phúc Lợi, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.1);

Giá trị thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của các bất động sản đầu tư của Tập đoàn được định giá bởi một công ty định giá độc lập như sau:

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

- Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B (khu văn phòng và thương mại): 115.000.000 đô la Mỹ;
- Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp C (khu thương mại): 42.000.000 đô la Mỹ;
- Tòa nhà Vincom Center B – Thành phố Hồ Chí Minh (khu văn phòng và thương mại): 484.000.000 đô la Mỹ;
- Tòa nhà Vincom Center Long Biên: 31.565.831 đô la Mỹ.

Ngoài ra, trong tháng 12 năm 2011, Công ty cũng đã công bố thông tin chuyển nhượng khối văn phòng của Tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp B cho Công ty Quản lý Tài sản và Khai thác nợ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (“Techcombank - AMC”). Tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp B vẫn được trình bày là một bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng khối văn phòng của tòa nhà Vincom Center Hà Nội –Tòa tháp B cho Công ty Quản lý Tài sản và Khai thác nợ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (“Techcombank - AMC”).

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 901,2 tỷ đồng Việt Nam (2010: 755,2 tỷ đồng Việt Nam). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư cho dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh, dự án Times City, dự án Vincom Village và dự án Royal City. Chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 17,75%/năm (2010: 13,42%/năm). Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm đầu tư xây dựng của Tập đoàn.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.1	868.978.280.751	3.295.920.940.246
Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.200.263.995.418	447.199.798.748
Tổng các khoản đầu tư dài hạn		2.069.242.276.169	3.743.120.738.994
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		-	(1.362.527.211)
TỔNG CỘNG		2.069.242.276.169	3.741.758.211.783

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	Công ty Du lịch Việt Nam	Công ty Vinpearl Hội An	Công ty Bé tông Ngoại Thương	Công ty Sinh Thái	Công ty Thành phố Xanh	Công ty Thăng Long	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	39.986.952.728	138.493.440.538	12.174.457.006	2.602.053.973.281	485.708.545.468	17.503.571.225	3.295.920.940.246
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	-	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Phần lãi sau thuế được hưởng trong năm	4.421.468.169	55.555.556	1.241.914.472	159.099.337.036	32.068.911.013	754.240.402	197.641.426.648
Thanh lý trong năm	-	(137.242.759.902)	-	(1.657.753.238.254)	-	-	(1.794.995.998.156)
Phân loại sang đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)	-	-	-	(878.496.443.945)	-	-	(878.496.443.945)
Phân chia cổ tức	(24.881.779.732)	-	-	(224.903.628.118)	-	-	(249.785.407.850)
Phân bổ lợi thế thương mại	-	(1.306.236.192)	-	-	-	-	(1.306.236.192)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	19.526.641.165	-	13.416.371.478	-	817.777.456.481	18.257.811.627	868.978.280.751

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Vinpearl Hội An	Du lịch Việt Nam	Bê tông Ngoại Thương	Sinh Thái	Thành phố Xanh	Ngọc Việt	Thăng Long	Khác (*)	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	229.017.602.499	80.388.188.407	11.110.460.329	-	-	165.417.681.879	-	370.998.593.956	856.932.527.070
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	-	-	-	839.300.000.000	480.000.000.000	30.000.000.000	-	147.993.754.679	1.497.293.754.679
Kết chuyển từ các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	17.500.000.000	-	17.500.000.000
Kết chuyển từ đầu tư vào công ty con do mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	530.882.913.727	530.882.913.727
Tặng do sáp nhập vào Sinh Thái	-	-	1.674.559.586.506	-	-	(197.789.188.973)	-	-	1.476.770.397.533
Thanh lý đầu tư trong kỳ	(79.738.285.801)	-	-	-	-	-	-	(997.246.966.060)	(1.076.985.251.861)
Giải thể trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	(68.219.160.224)	(68.219.160.224)
Phân bổ lợi thế thương mại	(7.837.417.152)	-	-	-	-	(1.244.455.321)	-	(2.320.870.401)	(11.402.742.874)
Phần lãi/(lỗ) sau thuế được hưởng trong kỳ	(2.948.459.008)	(40.401.235.679)	1.063.996.677	88.194.386.775	5.708.545.468	3.615.962.415	3.571.225	17.911.734.323	73.148.502.196
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	138.493.440.538	39.986.952.728	12.174.457.006	2.602.053.973.281	485.708.545.468	-	17.503.571.225	-	3.295.920.940.246

(*) bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được thanh lý hoặc giải thể trong năm 2010.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

(i) Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh (Công ty “Du lịch Việt Nam”)

Công ty Du lịch Việt Nam, tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 ngày 18 tháng 5 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn nắm 21% quyền biểu quyết trong công ty này.

(ii) Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An (Công ty “Vinpearl Hội An”)

Công ty Vinpearl Hội An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070380 ngày 1 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 27 tháng 8 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, và các dịch vụ liên quan khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty gián tiếp nắm 24% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Trong tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng 24% cổ phần trong Công ty Vinpearl Hội An. Việc chuyển nhượng được thực hiện thông qua việc hoán đổi cổ phần, theo đó Tập đoàn sẽ nhận được 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl (“VPL”) tương ứng với 2,59 cổ phiếu đang nắm giữ trong Công ty Vinpearl Hội An.

(iii) Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (Công ty “Bê tông Ngoại thương”)

Công ty Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 7 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (Công ty “Sinh Thái”)

Công ty Sinh Thái là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0900222333 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 31 tháng 3 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 20 tháng 12 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 4.410 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 44,98% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Trong tháng 10 và tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 29,4% cổ phần trong Công ty Sinh Thái và qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty này xuống 15,58% và qua đó, mất quyền ảnh hưởng đáng kể đối với công ty này (xem Thuyết minh số 17.2).

(v) Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (Công ty “Thành phố Xanh”)

Công ty Thành phố Xanh là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 9 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Công ty đã mua thêm 20% cổ phần của công ty này, và qua đó, tăng quyền biểu quyết trong công ty này lên 44% vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

(vi) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (Công ty “Thăng Long”)

Công ty Thăng Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104782591 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản bao gồm cho thuê văn phòng, trung tâm mua bán và cung cấp dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm giữ 35% quyền biểu quyết trong công ty này.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay dài hạn		
Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay	100.000.000.000	150.000.000.000
Cho Công ty TNHH Thái Kiều vay	101.782.683.298	175.713.314.985
Cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay	60.011.909.214	81.323.178.567
Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu vay	51.687.634.911	51.687.634.911
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu (Thuyết minh số 6)	(119.140.943.009)	(113.341.166.078)
	194.341.284.414	345.382.962.385
Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết		
Công ty Điện tử Đồng Đa	42.820.138.903	26.460.980.000
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (Thuyết minh số 17.1)	878.496.443.945	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Tăng Long	635.000.000	635.000.000
Đầu tư vào Công ty Xavinco	2.854.938.405	-
Đầu tư vào Công ty Bất động sản Viettronics	3.016.278.843	-
	943.222.800.096	42.495.980.000
Đầu tư dài hạn khác		
Đầu tư vào Dự án Nguyễn Văn Huyền	54.000.000.000	54.000.000.000
Đầu tư vào Dự án Hoàng Cầu	8.699.910.908	5.320.856.363
	62.699.910.908	59.320.856.363
Tổng cộng	1.200.263.995.418	447.199.798.748
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	-	(1.362.527.211)
	1.200.263.995.418	445.837.271.537

Các khoản cho vay dài hạn

Khoản cho vay công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel") là một khoản hỗ trợ tài chính cho Hanel về việc góp vốn tại Công ty Sài Đồng. Khoản vay này có hạn 5 năm và lãi suất 14%/năm.

Các khoản cho vay dài hạn với Công ty TNHH Thái Kiều, Công ty Cổ phần Mai Sơn và Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu là những khoản hỗ trợ tài chính cho các công ty này, cũng là những khách hàng thuê tại các Trung tâm thương mại của Tập đoàn. Các khoản vay có kỳ hạn từ 1 đến 4 năm với lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm và được sửa đổi định kỳ dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, một phần của các khoản vay này đã được phân loại sang các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

Khoản vay cho Công ty TNHH Thái Kiều được bảo đảm bằng 30% vốn điều lệ thuộc sở hữu của ông Thái Phi Diệp ở Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế theo hợp đồng cầm cố số 2010/HDCC ngày 8 tháng 2 năm 2010 và Phụ lục ngày 12 tháng 5 năm 2010, và Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số 01/2008 và 01-2/2008, và 100% vốn điều lệ thuộc sở hữu của Công ty Cổ

phần Việt Thái Quốc tế tại Công ty TNHH Thái Kiều theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số 01/GCN.

Khoản vay cho Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu được bảo đảm bởi ít nhất 49% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu, tương đương với 13.688.036.077 đồng Việt Nam. Những tài sản thế chấp này được bảo đảm bởi bà Trần Thị Hoài Anh theo thỏa thuận ký kết giữa ba (3) bên vào ngày 20 tháng 12 năm 2009.

Các khoản vay cho Công ty Cổ phần Mai Sơn được đảm bảo bằng 2 triệu cổ phiếu Công ty Mai Sơn thuộc sở hữu của ông Trịnh Xuân Vỹ và bà Phạm Thị Mai Sơn theo hợp đồng cầm cố số 01CC/MS-HD ngày 11 tháng 12 năm 2009.

Đầu tư cổ phiếu chưa niêm yết và đầu tư dài hạn khác

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn có các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên, Công ty Cổ phần Điện tử Đồng Đa, Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3, và Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Tăng Long với tỷ lệ sở hữu tương ứng là 3,87%, 19,95%, 10%, và 10%.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các khoản đầu tư dài hạn khác vào các dự án bất động sản tiềm năng khác tại khu Hoàng Cầu hay tại phố Nguyễn Văn Huyền. Các khoản đầu tư này được trình bày như khoản đầu tư dài hạn vì Công ty dự kiến sẽ được chuyển thành cổ phiếu của doanh nghiệp sẽ được thành lập để quản lý các dự án này trong tương lai hoặc sẽ được trả lại cho Công ty nếu như dự án không được thực hiện.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát hành trái phiếu	38.549.822.764	129.629.614.106
Chi phí thuê đất trả trước	109.740.014.614	112.182.784.078
Chi phí hoa hồng	279.874.424.972	51.888.789.681
Chi phí nhà mẫu	15.503.868.738	7.536.509.392
Thuế TNDN tạm nộp	179.475.800.316	18.549.500.165
Chi phí trả trước dài hạn khác	27.554.981.671	25.302.023.179
TỔNG CỘNG	650.698.913.075	345.089.220.601

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Hà Nội	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty PFV	Lợi thế thương mại từ việc mua thêm cổ phần trong Công ty Chứng khoán Vincom	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Sài Đồng	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Bất động sản Viettronics	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Thành phố Hoàng Gia	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Số đầu năm	166.599.625.220	131.725.993.204	309.644.225	-	-	-	298.635.262.649
Tăng trong năm	671.385.726.518	-	-	159.582.283.491	89.894.064.838	1.262.707.762.179	2.183.569.837.026
Thanh lý trong năm	-	-	(309.644.225)	-	(89.894.064.838)	-	(90.203.709.063)
Số cuối năm	837.985.351.738	131.725.993.204	-	159.582.283.491	-	1.262.707.762.179	2.392.001.390.612
Phân bổ lũy kế:							
Số đầu năm	1.131.104.542	54.581.296.792	46.446.634	-	-	-	55.758.847.968
Phân bổ trong năm	19.594.018.536	10.285.959.522	5.160.736	8.110.277.695	-	33.476.635.655	71.472.052.144
Thanh lý trong năm	-	-	(51.607.370)	-	-	-	(51.607.370)
Số cuối năm	20.725.123.078	64.867.256.314	-	8.110.277.695	-	33.476.635.655	127.179.292.742
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	165.468.520.678	77.144.696.412	263.197.591	-	-	-	242.876.414.681
Số cuối năm	817.260.228.660	66.858.736.890	-	151.472.005.796	-	1.229.231.126.524	2.264.822.097.870

20. VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vay có thể chuyển đổi (*)	833.120.000.000	-
Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Á	-	94.200.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	3.740.789.124.311	171.754.090.034
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.2)	2.450.000.000.000	-
Vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 26.1)	219.889.124.311	171.754.090.034
Nhận ứng vốn từ Công ty Cổ phần Vinpearl (Thuyết minh số 26.1)	1.070.900.000.000	-
Các khoản vay ngắn hạn khác (**)	51.393.317.845	28.366.500.000
	4.625.302.442.156	294.320.590.034
Trong đó		
Vay ngắn hạn	3.554.402.442.156	294.320.590.034
Vay từ các bên có liên quan	1.070.900.000.000	-

(*) Khoản vay có thể chuyển đổi là khoản vay từ Credit Suisse International có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty với giá trị là 40.000.000 đô la Mỹ được phát hành vào ngày 12 tháng 7 năm 2011. Khoản vay này có lãi suất 6%/năm và có thời hạn 11 tháng.

(**) Bao gồm các khoản vay ngắn hạn từ Ban quản lý tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp C với số tiền là 32.591.481.001 đồng Việt Nam (lãi suất 14%/năm); từ Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam với số tiền là 7.000.000.000 đồng Việt Nam (lãi suất 18%/năm) và từ các cá nhân khác với số tiền là 11.801.836.844 đồng Việt Nam (lãi suất 2%/năm).

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Royal City	5.244.202.898.612	928.363.072.297
Thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Times City	2.491.500.063.914	-
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư từ các nhà đầu tư thứ cấp của Dự án Vincom Village	4.293.472.692.059	-
Khác	15.546.005.745	3.359.957.436
TỔNG CỘNG	12.044.721.660.330	931.723.029.733
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	12.018.952.976.341	928.881.875.811
Các bên liên quan trả tiền trước (xem Thuyết minh số 36)	25.768.683.989	2.841.153.922

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 35.1)	211.982.169.448	695.553.737.318
Thuế giá trị gia tăng	76.779.430.139	309.987.174.932
Thuế thu nhập cá nhân	3.889.695.336	975.459.959
Các khoản phải nộp nhà nước khác	16.535.369.524	134.259.226
TỔNG CỘNG	309.186.664.447	1.006.650.631.435

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	568.864.039.182	370.743.439.148
Trích trước chi phí xây dựng	1.248.285.918.261	122.508.534.020
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	2.158.436.757	2.212.524.280
Các khoản chi phí phải trả khác	54.214.739.396	41.872.868.756
TỔNG CỘNG	1.873.523.133.596	537.337.366.204
Trong đó:		
Chi phí phải trả khác	1.792.542.136.264	536.744.686.204
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	80.980.997.332	592.680.000

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho hoạt động đầu tư (*)	68.279.000.000	90.000.000.000
Cổ tức phải trả cho cổ đông	71.246.439.635	-
Phải trả mua cổ phần (**)	499.748.500.000	-
Các khoản ứng vốn cho dự án Royal City (***)	557.634.214.550	2.183.325.784.959
Các khoản ứng vốn cho dự án Times City (***)	921.177.159.251	-
Quỹ bảo trì giữ hộ khách thuê căn hộ	-	32.509.700.339
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	27.812.011.659	26.857.741.555
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	41.051.435.745	13.523.430.617
Bảo hiểm xã hội phải nộp	3.593.211.440	654.499.688
Phải trả khác	18.552.237.066	10.153.327.745
TỔNG CỘNG	2.209.094.209.346	2.357.024.484.903
Trong đó:		
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.200.813.052.880	2.347.421.517.146
Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	8.281.156.466	9.602.967.757

(*) Phải trả cho hoạt động đầu tư bao gồm các khoản đặt cọc của bên thứ ba để mua lại các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây và Công ty Cổ phần Điện tử Đồng Đa.

(**) Phải trả mua cổ phần là khoản phải trả từ việc nhận chuyển nhượng 13,33% cổ phần của Công ty Nam Hà Nội (xem Thuyết minh số 4).

(***) Các khoản ứng vốn cho dự án là các khoản nhận được theo các hợp đồng vay vốn từ các khách hàng của dự án Royal City và Times City.

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước	29.453.827.284	28.407.969.180
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	(27.812.011.659)	(26.857.741.555)
	1.641.815.625	1.550.227.625
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	239.675.828.179	144.852.818.383
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	(41.051.435.745)	(13.523.430.617)
	198.624.392.434	131.329.387.766
Phải trả dài hạn khác	-	448.500
TỔNG CỘNG	200.266.208.059	132.880.063.891

26. VAY DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ ngân hàng	2.204.883.152.851	1.202.278.630.241
Nhận ứng vốn từ Công ty Cổ phần Vinpearl	-	1.809.400.000.000
Vay từ Công ty Cổ phần Sinh Thái	3.895.076.833	1.406.000.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp	3.200.000.000.000	6.772.667.600.000
TỔNG CỘNG	5.408.778.229.684	11.190.346.230.241

Các khoản vay dài hạn nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án bất động sản của Tập đoàn.

26.1 Vay dài hạn

Đơn vị tính: VNĐ

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung (“BIDV”)	1.134.350.212.547	72 tháng từ ngày bắt đầu vay	20 tháng 1 năm 2015	Lãi suất tham khảo + 4,5%, và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và BIDV	► Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại số 66-68-70-72 Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	(219.889.124.311)				► Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản khác, tài khoản, quyền tài sản và các quyền khác của dự án
Ngân hàng Công thương Việt Nam (“Vietinbank”)	1.290.422.064.615	84 tháng từ ngày hợp đồng	10 tháng 11 năm 2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank	► 60% công trình xây dựng thuộc Dự án Vincom Village (không bao gồm tài sản trên đất của khu đất E3 và khu biệt thự) sở hữu bởi Công ty ► Tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vincom Village sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam- Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Nam sẽ làm thủ tục thế chấp khu E3 cho Vietinbank ► 60% Quyền sử dụng đất của 145 ha đất thuộc Dự án Vincom Village (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) ► 60% Các động sản hình thành bằng chi phí Dự án ► 60% Quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và khoản thanh toán khác liên quan đến Dự án Vicom Village thời điểm hiện tại và tương lai
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.070.900.000.000	36 tháng từ ngày hợp đồng	24 tháng 9 năm 2012	Năm đầu là 13,2%. Những năm tiếp theo tới 24 tháng 9 năm 2012: trung bình lãi suất của trái phiếu 3 năm và 5 năm theo thông báo của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam +1%	Không có
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	(1.070.900.000.000)				
Công ty Cổ phần Sinh Thái	3.895.076.833	36 tháng từ ngày hợp đồng	23 tháng 11 năm 2013	Năm đầu là 16,78%. Những năm tiếp theo tới 23 tháng 11 năm 2013: trung bình lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng như thông báo của Ngân hàng Công thương Việt Nam + 5,78%	Không có
2.208.778.229.684					

26.2 Trái phiếu dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không có tài sản đảm bảo, có mức lãi suất là 10,3%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20);

► Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không được đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2013. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng bao gồm Ngân hàng Phát triển Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (“Agribank”), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (“Vietcombank”), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (“Vietinbank”) + 4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 15,4%/năm và 17,875%/năm;

► Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam sẽ đáo hạn ngày 18 tháng 12 năm 2012. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam (“MSB”) +4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 18%/năm, 22%/năm và 26%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng (i) quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất của Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội; (ii) 2.800.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cá nhân liên quan; (iii) 12.700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl (“VPL”) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam (“Vingroup”), một công ty cùng chủ sở hữu với Công ty và 4.300.000 cổ phiếu VPL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, trước đây là một công ty liên kết của Công ty. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20);

► Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 11 tháng 5 năm 2010 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định 6 tháng một lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hà Nội + 5,5%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 16%/năm và 19,5%/năm. Theo thỏa thuận với Ngân hàng Vietinbank, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - văn phòng- hầm gửi xe tại tứ giác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Thời hạn này sau đó được gia hạn đến ngày 12 tháng 8 năm 2012 bởi Vietinbank;

► Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 650 tỷ đồng Việt Nam (trong đó có 300 tỷ đồng Việt Nam, 150 tỷ đồng Việt Nam và 200 tỷ đồng Việt Nam được phát hành lần lượt vào các ngày 9 tháng 9 năm 2009, ngày 26 tháng 10 năm 2009 và ngày 29 tháng 4 năm 2010) với thời hạn ba năm kể từ ngày phát hành. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 15,2%/năm và 18%/năm đối với khoản trái phiếu có giá trị ghi sổ là 300 tỷ đồng Việt Nam và 150 tỷ đồng Việt Nam, và 12,5%/năm và 17,875%/năm đối với khoản trái phiếu có giá trị ghi sổ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời tại số 13, đường Hai Bà Trưng, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Một phần của khoản trái phiếu này với giá trị ghi sổ là 450 tỷ đồng Việt Nam đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20).

Trái phiếu chuyển đổi phát hành tháng 12 năm 2009

Trong năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi 59.200.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 18.524.656 cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Số dư trái phiếu còn lại là 100.000 đô la Mỹ đã được Công ty mua lại vào ngày 6 tháng 6 năm 2011.

Tập đoàn phát hành các trái phiếu này nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án phát triển bất động sản.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ							
	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Vốn bổ sung từ lợi nhuận	Quỹ dự phòng tài chính	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế
Năm trước							Tổng cộng
Số dư đầu năm	1.996.272.380.000	773.354.590.000	(1.898.164.733.713)	1.762.837.618	1.762.837.618	(11.706.526.412)	2.066.943.051.408
Tăng trong năm	1.729.979.990.000	730.801.641.287	-	-	1.000.000.000	-	2.460.781.631.287
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	285.308.753.711	884.630.498.487	-	-	-	1.169.939.252.198
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(415.507.827.900)	-	-	-	(415.507.827.900)
Tăng thuần cổ phiếu quỹ từ hợp nhất kinh doanh	-	-	708.842.647.138	-	-	-	708.842.647.138
Giảm do thanh lý công ty con	-	(267.205.542.775)	-	-	-	-	(267.205.542.775)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	11.706.526.412	11.706.526.412
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	2.306.898.786.227
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(1.199.747.240.000)
Số dư cuối năm	3.726.252.370.000	1.522.259.442.223	(720.199.415.988)	1.762.837.618	2.762.837.618	-	6.842.651.283.995
Năm nay							
Số dư đầu năm	3.726.252.370.000	1.522.259.442.223	(720.199.415.988)	1.762.837.618	2.762.837.618	-	6.842.651.283.995
Tăng trong năm	185.246.560.000	872.894.296.257	-	-	-	-	1.058.140.856.257
Quỹ khác	-	-	-	-	6.845.114.930	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	821.285.875.959
Chuyển nhượng Công ty Chứng khoán Vincom	-	-	-	(1.762.837.618)	(1.762.837.618)	-	(3.525.675.236)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(2.217.314.440.400)
Số dư cuối năm	3.911.498.930.000	2.395.153.738.480	(720.199.415.988)	-	7.845.114.930	-	6.501.237.900.575

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

Theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 2 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt quyết định chia 2.300.000.000.000 đồng Việt Nam cổ tức từ lợi nhuận của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Số cổ tức này chưa được chi trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 71.246.439.635 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 24).

Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số 26.2, trong năm nay, các trái chủ đã chuyển đổi 59.200.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 18.524.656 cổ phiếu phổ thông của Công ty (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu). Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm 185.246.560.000 đồng Việt Nam (tương đương với 18.524.656 cổ phiếu phổ thông với mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 872.894.296.257 đồng Việt Nam, sau khi giảm trừ các chi phí phát hành.

27.2 Quỹ

Đơn vị tính: VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn bổ sung từ lợi nhuận	-	1.762.837.618
Các quỹ khác	7.845.114.930	2.762.837.618
TỔNG CỘNG	7.845.114.930	4.525.675.236

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	391.149.893	372.625.237
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	391.149.893	372.625.237
Cổ phiếu phổ thông	391.149.893	372.625.237
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	391.149.893	372.625.237
Cổ phiếu phổ thông	391.149.893	372.625.237
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.		

27.4 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, đang nắm giữ 14.062.170 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom với giá trị ghi sổ là 720.199.415.988 đồng Việt Nam.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 6, Tập đoàn nắm 19.950.929 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2011. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 15 tháng 11 năm 2011, các cổ đông đã thông qua việc sáp nhập giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Vinpearl, và dự kiến quá trình sáp nhập sẽ hoàn thành trong tháng 1 năm 2012. Sau khi hoàn thành quá trình sáp nhập, số cổ phiếu Vinpearl này sẽ được hoán đổi thành cổ phiếu Vincom, và sẽ được trình bày là cổ phiếu quỹ của Tập đoàn.

Việc sáp nhập này được hoàn thành trong tháng 1 năm 2012 và số lượng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl nêu trên được chuyển đổi thành 15.362.215 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom, và trở thành cổ phiếu quỹ của Công ty trong năm 2012.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

		Đơn vị tính: VNĐ
		Giá trị
Năm trước		
Số dư đầu kỳ		1.568.791.562.428
Góp vốn từ cổ đông thiểu số		1.243.193.823.556
Lợi nhuận sau khi hợp nhất		125.116.211.150
Lợi ích của cổ đông thiểu số từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		211.600.016.223
Lợi ích của cổ đông thiểu số giảm từ sáp nhập công ty Sinh Thái		(413.964.131.434)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do bán công ty con		(376.843.713.509)
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh do hợp nhất kinh doanh		373.567.093.780
Cổ tức công bố		(20.472.000.000)
		2.710.988.862.194
Năm nay		
Số dư đầu kỳ		2.710.988.862.194
Góp vốn từ cổ đông thiểu số		768.078.402.842
Lợi nhuận sau khi hợp nhất		252.274.322.805
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do chuyển nhượng công ty con		(243.026.375.263)
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh do hợp nhất kinh doanh		(1.737.376.128.614)
		1.750.939.083.964

29. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

29.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

			Đơn vị tính: VNĐ
			Số cuối nămSố đầu năm
Tổng doanh thu	2.313.739.781.730	3.872.979.781.266	
Trong đó			
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	941.943.062.042	715.424.584.004	
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.370.908.248.542	3.128.084.099.852	
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác	888.471.146	29.471.097.410	
Các khoản giảm trừ doanh thu			
Chiết khấu thương mại	-	-	
Giảm trừ doanh thu	-	-	
Doanh thu thuần	2.313.739.781.730	3.872.979.781.266	
Trong đó:			
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	941.943.062.042	715.424.584.004	
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.370.908.248.542	3.128.084.099.852	
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác	888.471.146	29.471.097.410	

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong năm 2011 chủ yếu bao gồm doanh thu từ chuyển nhượng tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và từ chuyển nhượng diện tích mặt sân cho khu vui chơi giải trí tại Trung tâm thương mại Vincom Center tại thành phố Hồ Chí Minh cho các khách hàng doanh nghiệp.

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

			Đơn vị tính: VNĐ
			Năm nayNăm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	692.940.892.472	533.692.787.809	
Lãi chênh lệch tỷ giá	11.379.415.125	41.472.193.847	
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	92.118.091.247	3.826.102.609	
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên doanh, liên kết	872.623.487.485	490.592.995.320	
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty khác	-	199.746.752.384	
Thu nhập tài chính khác	18.303.929.977	11.131.027.828	
TỔNG CỘNG	1.687.365.816.306	1.280.461.859.797	

Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào cổ phần của ba công ty con là Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics và Công ty Cổ phần Bất động sản Xavincó. Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần cũng bao gồm giao dịch chuyển nhượng 29,4% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (xem Thuyết minh số 17.1) và hoán đổi toàn bộ 24% cổ phần trong Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An.

30. PHẦN LỢI NHUẬN/(LỖ) TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

			Đơn vị tính: VNĐ
			Năm nayNăm trước
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	4.421.468.169	(40.401.235.679)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An	(1.250.680.636)	(10.785.876.160)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	-	(1.428.695.239)	
Công ty Cổ phần Ngọc Việt (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản BIDV)	-	2.371.507.094	
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	1.618.063.710	1.063.996.677	
Công ty Cổ phần Thế giới Giải trí	-	(755.537.601)	
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	-	(3.776.636.700)	
Công ty Cổ phần PCM	-	251.535.139	
Công ty Cổ phần Nhóm đầu tư May mắn	-	21.459.526.048	
Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh	32.068.911.013	5.708.545.468	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	159.099.337.037	91.825.240.401	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	754.240.401	3.571.225	
TỔNG CỘNG	196.711.339.694	65.535.940.673	

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

31. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	329.134.460.566	203.369.924.925
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	975.851.565.265	690.991.332.411
Giá vốn các dịch vụ khác	1.250.511.726	32.664.850.741
TỔNG CỘNG	1.306.236.537.557	927.026.108.077

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	807.484.484.862	511.476.475.135
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.110.260.965	9.222.347.309
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	27.391.359.812	93.080.594.960
Dự phòng giảm giá chứng khoán	8.500.525.711	3.516.479.211
Chi phí phát hành trái phiếu và khoản vay có thể chuyển đổi được phân bổ trong năm	57.565.239.212	40.841.203.731
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	320.387.536.668
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần trong các công ty khác	-	8.345.999.655
Chi phí tài chính khác	648.689.634	586.257.778
TỔNG CỘNG	904.700.560.196	987.456.894.447

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	130.414.885.097	179.241.332.230
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	63.254.854.569	66.348.737.887
Thu nhập từ phạt hợp đồng	47.379.388.913	10.088.766.606
Lãi từ sáp nhập Công ty Sinh Thái	-	84.327.237.669
Thu nhập khác	19.780.641.615	18.476.590.068
Chi phí khác	(101.520.550.542)	(71.549.951.611)
Chi phí thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ	(68.658.939.329)	(64.335.753.092)
Chí phí phạt hợp đồng và phạt tài chính	(9.183.126.147)	(653.769.558)
Chi phí khác	(23.678.485.066)	(6.560.428.961)
GIÁ TRỊ THUẦN	28.894.334.555	107.691.380.619

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí giá vốn bất động sản	975.851.565.265	690.991.332.411
Chi phí nhân công	195.218.941.341	90.362.346.271
Chi phí khấu hao tài sản cố định	191.010.245.411	82.572.870.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	196.552.666.039	233.024.562.105
Chi phí khác	1.196.606.407.655	1.086.663.048.527
TỔNG CỘNG	2.755.239.825.712	2.183.614.159.415

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty mẹ và các công ty con là 25% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Bệnh viện Vinmec được hưởng thuế suất ưu đãi là 10% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty mẹ và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

35.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	386.395.187.978	715.384.462.026
Điều chỉnh trích trước của thuế từ kỳ trước	1.569.124.791	(14.679.703.493)
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	9.946.935.040	10.335.047.030
TỔNG CỘNG	397.911.247.809	711.039.805.563

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty mẹ và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty mẹ và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

	Năm nay	Năm trước
Đơn vị tính: VNĐ		
Lợi nhuận thuần trước thuế	1.471.471.446.573	3.143.054.802.940
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)	(7.114.759.885)	(121.644.650.168)
Chi phí từ thiện	57.950.860.045	18.736.888.078
Thay đổi trích trước giá vốn của các căn hộ đã bán	(68.766.602.788)	58.347.660.161
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	69.646.691.552	-
Chi phí lãi vay phát sinh tương ứng với phần vốn điều lệ chưa góp	-	60.116.051.125
Các khoản lỗ từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên kết	44.829.209.497	-
Phân bổ lợi thế thương mại	71.472.052.145	11.448.028.487
Phân bổ quyền thuê đất	9.217.901.051	9.217.901.051
Thu nhập từ cổ tức	(92.118.753.847)	(386.524.959.917)
Phần lãi trong công ty liên kết	(196.711.339.694)	(65.535.940.673)
Các khoản khác	97.365.222.154	172.549.721.520
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	1.464.356.686.688	3.021.410.152.772
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	1.464.356.686.688	3.021.410.152.772
Chi phí Thuế TNDN thuần ước tính trong năm hiện hành	386.395.187.978	715.384.462.026
Thuế TNDN phải trả đầu năm	695.553.737.318	248.794.223.525
Điều chỉnh khác	(4.398.401.903)	40.097.667.281
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	1.569.124.791	(14.679.703.493)
Tạm ghi nhận thuế TNDN cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	160.926.300.151	18.549.500.165
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.030.085.134.846)	(312.592.412.186)
Thuế TNDN nộp thừa trong năm	2.021.355.959	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	211.982.169.448	695.553.737.318

35.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Thu nhập/(Chi phí) tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	
	2011	2010	2011	2010
Đơn vị tính: VNĐ				
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán – Công ty Vincom	824.327.628	14.586.915.040	(13.762.587.413)	14.586.915.040
Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán – Công ty PFV	-	2.625.861.253	(3.597.307.996)	(4.677.951.872)
Trích trước chi phí quảng cáo – Công ty Thành phố Hoàng Gia, Sài Đồng	6.051.049.327	-	6.051.049.327	-
Trích trước chi phí quảng cáo – Công ty Nam Hà Nội	1.361.911.042	-	1.361.911.042	-
Chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và giá trị tính thuế của tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp C	(21.215.456.941)	(20.244.010.198)	-	(20.244.010.198)
Tài sản/(Nợ) thuế TNDN hoãn lại thuần	(12.978.168.944)	(3.031.233.905)		
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(9.946.935.040)	(10.335.047.030)
Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	8.237.287.997	14.586.915.040		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(21.215.456.941)	(17.618.148.945)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(12.978.168.944)	(3.031.233.905)		

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Bán hàng	Chuyển nhượng cổ phần	Mua hàng	Nhận chuyển nhượng cổ phần	Thu tiền bán hàng	Trả tiền mua hàng, nhận chuyển nhượng CP
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	890.000.000.000	-	-	-	(140.800.000.000)	-
Công ty Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	-	622.500.000.000	-	(218.400.000.000)	-	218.400.000.000
Công ty Bé tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	-	(19.929.085.000)	-	-	19.929.085.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	-	-	-	(477.915.008.000)	-	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	-	-	-	(212.000.000.000)	-	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Cùng chủ sở hữu	22.633.241.523	-	-	-	(25.946.163.694)	-
Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	Cổ đông lớn của Xavinco	-	-	-	-	-	-

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Thanh toán từ nhận chuyển nhượng cổ phần và khác	Nhận thanh toán từ chuyển nhượng cổ phần	Góp vốn/ (Nhận góp vốn)	Vay	Thanh toán gốc vay	Nhận gốc cho vay
Đơn vị tính: VNĐ							
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	-	(313.200.000.000)	-	-	-	-
Công ty Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	17.096.079.877	(376.569.041.710)	-	-	-	-
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	-	(812.500.000.000)	(549.030.000.000)	(485.000.000.000)	1.887.104.923.167	(89.610.000.000)
Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	477.915.008.000	-	-	(182.000.000.000)	920.500.000.000	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đồng lớn của công ty con	212.000.000.000	-	-	-	-	(212.000.000.000)
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	-	(220.000.000.000)	220.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	(212.800.000.000)
Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincham	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	Cổ đồng lớn của của Xavinco	86.083.333.333	-	-	-	-	-

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi phải thu	Lãi phải trả	Thanh toán lãi vay	Thu lãi vay	Cổ tức phải thu/ Cổ tức thanh toán	Cổ tức nhận được/ Cổ tức phải trả
Đơn vị tính: VNĐ							
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	-	-	24.882.442.332	(24.882.442.332)
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	9.229.830.000	(157.813.290.065)	158.395.076.833	(65.210.728.500)	314.865.079.365	(106.349.206.349)
Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	-	(265.970.104.100)	185.000.000.000	-	-	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đồng lớn của công ty con	33.194.139.999	-	-	(19.109.589.041)	-	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	22.024.800.000	-	-	(99.139.758.400)	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincham	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	Cổ đồng lớn của của Xavinco	-	-	-	-	-	-

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn và dài hạn cho các bên liên quan với lãi suất từ 10%/năm đến 21%/năm.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 24% cổ phần trong Công ty Vinpearl Hội An, một công ty liên kết, cho Công ty Cổ phần Vinpearl, một công ty cùng chủ sở hữu.

Vào ngày 13 tháng 7 năm 2011 và ngày 20 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt chuyển nhượng 10% và 73% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, là một công ty con, cho Công ty Sinh Thái, một công ty liên kết tại thời điểm này.

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh, là một công ty liên kết, từ Công ty Cổ phần Vinpearl, một công ty cùng chủ sở hữu.

Vào ngày 4 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 6,5% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, là một công ty con, từ Công ty Sinh Thái, một công ty liên kết.

Trong năm, Tập đoàn đã chuyển nhượng các công trình xây dựng trên đất thuộc khu đất E3 tại Khu đô thị Sinh thái Vincom Village cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một công ty cùng chủ sở hữu.

Các hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án Times City, dự án Royal City được ký kết với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong năm, Tập đoàn không phải trích lập dự phòng cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010: 0). Việc đánh giá này được thực hiện sau mỗi giai đoạn tài chính thông qua việc xem xét tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường nơi bên liên quan hoạt động.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ			
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ bán khu E3	838.200.000.000
			838.200.000.000
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Phải thu từ chuyển nhượng dự án Nguyễn Công Trứ	18.923.474.012
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Lãi vay phải thu	12.367.199.326
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	Cổ tức phải thu	89.961.451.246
			121.252.124.584

Đơn vị tính: VNĐ			
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/(phải trả)
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21)			
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	14.500.044.354
			11.268.639.635
			25.768.683.989
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 23)			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	Lãi vay phải trả	80.970.104.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	Lãi vay phải trả	10.893.232
			80.980.997.332
Phải trả khác (Thuyết minh số 24)			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đồng chủ sở hữu	Phải trả khác	9.042.668
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả theo hợp đồng vay vốn tại dự án Times City và Royal City	4.425.927.070
			3.846.186.728
			8.281.156.466
Các khoản vay (Thuyết minh số 26.1)			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng chủ sở hữu	Vay dài hạn đến hạn trả	1.070.900.000.000
			1.070.900.000.000

Chi tiết các khoản cho vay và lãi suất với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi cho vay phải thu
Đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 6)						
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	50.000.000.000	21.00%	1 tháng 1 năm 2012	Không có	5.293.150.700
		50.000.000.000				5.293.150.700
Đầu tư tài chính dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)						
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	100.000.000.000	14.00%	22 tháng 3 năm 2015	Không có	7.074.048.626
		100.000.000.000				7.074.048.626

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Đơn vị tính: VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	4.516.256.372	3.031.614.708
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	4.516.256.372	3.031.614.708

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	821.285.875.959	2.306.898.786.227
Lãi trái phiếu chuyển đổi	-	5.951.078.747
Lãi vay chuyển đổi	19.230.766.392	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl	288.879.329.386	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.129.395.971.737	2.312.849.864.974
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	366.990.137	217.461.621
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng và quyền mua cổ phiếu	-	119.974.724
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh, để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	366.990.137	337.436.345
Ảnh hưởng suy giảm		
Trái phiếu chuyển đổi	-	27.359.886
Vay chuyển đổi	5.722.560	-
Cổ phiếu phát hành thêm do sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl	158.233.412	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	530.946.109	364.796.231

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư

Đơn vị tính: VNĐ						
STT	Bên nhận đầu tư	Vốn góp của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của công ty Số tiền	%	Số vốn thực góp Số tiền	Số vốn chưa góp Số tiền
1	Công ty Thành phố Hoàng Gia	3.200.000.000.000	2.467.500.000.000	77,11	2.094.000.000.000	373.500.000.000
2	Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng	100.000.000.000	51.000.000.000	51	-	51.000.000.000
			2.518.500.000.000		2.094.000.000.000	424.500.000.000

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến triển khai Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh và tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 ước tính là 694 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Nam Hà Nội, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Times City tại số 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, đường 13, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 ước tính là 12.481 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Times City là 2.052 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Royal City tại 74 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này ước tính là 3.971 tỷ đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Royal City là 499 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Phúc Đồng và Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 ước tính là 11.204 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Vincom Village là 6.093 tỷ đồng Việt Nam.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
Đến 1 năm	839.531.699.743
Trên 1 đến 5 năm	1.304.502.905.401
Trên 5 năm	230.236.282.178
	2.374.270.887.322

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với thời hạn 50 năm và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
Đến 1 năm	12.717.289.397
Trên 1 đến 5 năm	91.126.712.923
Trên 5 năm	1.632.883.017.269
	1.736.727.019.589

Các cam kết khác

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Điện tử Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 5 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Điện tử Hà Nội (“Hanel”), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay là 440 tỷ đồng Việt Nam trong vòng 5 năm đầu kể từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Hanel sẽ sử dụng khoản vay này để góp vốn điều lệ cho công ty này. Đây là một công ty mới được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 17,5 tỷ đồng Việt Nam/năm để di dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 4 năm để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái định cư.

Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Dệt may Hà Nội (“Hanosimex”)

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Hanosimex vào ngày 2 tháng 4 năm 2009 và Bản cam kết về việc thực hiện trách nhiệm với Hanosimex vào ngày 10 tháng 3 năm 2010, Công ty cam kết chuyển nhượng 3.000m2 đất tại Dự án Times City cho Hanosimex.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (“Vinataba”), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long (“Vinataba Thăng Long”), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước (“Căn Nhà Mơ Ước”), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam (“Vinaenco”) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình (“An Bình”), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (“Thăng Long”), một công ty mới được thành lập để để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 192,5 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Vận tải Hà Nội và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài

Theo thỏa thuận đền bù kí ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Vận tải Hà Nội (“Hanoi Transerco”) và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài (“DVT”), Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết với Ngân hàng Công thương Việt Nam

Tại ngày 10 tháng 5 năm 2010, Công ty và Ngân hàng Công thương Việt Nam (“Vietinbank”) ký thỏa thuận về việc chỉ định VietinBank là bên bảo lãnh phát hành cho khoản trái phiếu 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án “Tổ hợp khách Sạn - văn phòng- hầm gửi xe tại tứ giác Eden” để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Thời hạn này sau đó được gia hạn đến ngày 12 tháng 8 năm 2012 bởi Vietinbank. Nếu Công ty không đáp ứng được yêu cầu trên thì Vincom phải chịu một khoản phạt bằng (=) số lượng trái phiếu thực tế phát hành nhân (x) 50% lãi suất của trái phiếu ở kỳ hiện tại và nhân (x) với số ngày quá hạn. Số ngày quá hạn được tính từ ngày phát hành đến lúc hoàn tất các thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho Đại lý quản lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và đại lý bảo lãnh phát hành.

Cam kết theo Hợp đồng Chuyển nhượng với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho BIDV vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

(i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers (“Tòa nhà”) không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m2); và

(ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

Cam kết với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (“UBND thành phố Hà Nội”)

Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4-HH16 (có diện tích 43.542 m2) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m2) thuộc Dự án Vincom Village cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại Dự án Royal City

Trong năm, Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City và các ngân hàng cho khách mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ. Những điều khoản chính của thỏa thuận này như sau:

- ▶ Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City;
- ▶ Công ty Thành phố Hoàng gia sẽ hỗ trợ khách hàng bằng cách trả hộ khách hàng khoản lãi suất khoảng từ 7% đến 10%/năm trong kỳ hạn không quá 18 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng;
- ▶ Sau kỳ hạn 18 đến 24 tháng từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, nếu khách hàng vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngân hàng có thể yêu cầu Công ty Thành phố Hoàng gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Thành phố Hoàng gia.

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Tập đoàn bao gồm các khoản vay ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu và khoản vay chuyển đổi, các khoản phải trả nhà cung cấp và phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn còn có các tài sản tài chính khác như các khoản tiền và tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Tập đoàn là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro đã được kết hợp vào toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Việc tính toán này dựa trên các tài sản tài chính và công nợ tài chính nắm giữ bởi Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn, cũng như các khoản cho vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể):

Đơn vị tính: VND				
	Tăng/ giảm điểm cơ bản			Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
	Ngắn hạn	Trung hạn	Dài hạn	
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010				
VND	+535	+500	+725	(277.260.320.624)
VND	-535	-500	-725	277.260.287.413
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011				
VND	+370	+450	+450	(207.988.435.033)
VND	-370	-450	-450	207.988.435.033

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động của Tập đoàn như tiền gửi, huy động vốn vay có nguồn gốc ngoại tệ và các hoạt động kinh doanh hàng ngày khác.

Tập đoàn chưa sử dụng công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Tập đoàn là không đáng kể.

	Thay đổi tỷ giá VND/USD	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
	+8%	(77.731.536.066)
	-8%	77.731.536.066
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010		
	+5%	(70.690.132.321)
	-5%	70.690.132.321

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 1.542.780.441.335 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 402.388.797.600 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

Tập đoàn có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định phục vụ cho việc thi công xây dựng các dự án bất động sản. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa và thông qua các nhà thầu nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay.

Phải thu khách hàng thuê văn phòng và quầy hàng tại trung tâm thương mại

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng được quản lý bởi Công ty thông qua việc yêu cầu khách hàng thuê gian hàng và thuê văn phòng đặt cọc trước một khoản tiền thuê nhất định.

Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7, Tập đoàn có các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản cho một số khách hàng doanh nghiệp và cá nhân mua tài sản trên đất thuộc khu E3 của dự án Vincom Village, mua diện tích sàn trung tâm thương mại và căn hộ tại Trung tâm thương mại Vincom Center B tại thành phố Hồ Chí Minh. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THUYẾT MINH THEO VAS

này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các khách hàng và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khách hàng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là bằng không.

Các khoản phải thu khác

Như được trình bày tại Thuyết minh số 8, Tập đoàn có các khoản phải thu từ chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái cho các cá nhân trong tháng 10 và tháng 12 năm 2011. Các khoản phải thu này có thời hạn thanh toán 180 ngày kể từ ngày giao dịch hoàn tất. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các cá nhân và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là bằng không.

Các khoản cho vay

Như được trình bày tại Thuyết minh số 6 và 17.2, Tập đoàn có các khoản cho vay các cá nhân hoặc đơn vị khác. Các khoản cho vay này hoặc không được bảo đảm, hoặc được bảo đảm bởi tài sản là cổ phiếu của các cá nhân. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu hồi vốn từ các đối tác và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản cho vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là bằng không.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu và cho vay sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2011:

	Tổng cộng	Chưa quá hạn và chưa suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 30 ngày	31–90 ngày	91–120 ngày	> 120 ngày
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	4.928.891.311.212	4.781.813.484.204	20.802.272.718	24.241.997.982	8.298.661.440	93.734.894.868
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	6.253.455.123.906	6.147.629.830.583	59.214.307.770	20.339.028.286	7.944.240.684	18.327.716.583

Theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi liên quan đến các khoản phải thu quá hạn nêu trên với số dư được trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 8.323.709.283 đồng Việt Nam.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau. Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng, thu xếp các khoản trái phiếu dài hạn để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Tập đoàn hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản tín dụng ngân hàng chưa được sử dụng hết là khoảng 209 tỷ đồng Việt Nam.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

		Đơn vị tính: VNĐ			
		Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 1-5 năm
Ngày 31 tháng 12 năm 2010					Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	180.083.073.494	449.043.070.028	10.103.023.835.901	-	10.732.149.979.423
Phải trả khách hàng	112.761.461.723	-	-	-	112.761.461.723
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	325.495.350.624	144.853.266.883	-	-	470.348.617.507
	618.339.885.841	593.896.336.911	10.103.023.835.901	-	11.315.260.058.653
Ngày 31 tháng 12 năm 2011					
Các khoản vay và nợ	-	4.885.751.831.857	4.338.808.548.002	1.290.422.064.615	10.514.982.444.474
Phải trả khách hàng	538.965.024.625	-	-	-	538.965.024.625
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.945.211.263.809	41.051.435.745	148.828.340.730	49.796.051.704	2.184.887.091.988
	2.484.176.288.434	4.926.803.267.602	4.487.636.888.732	1.340.218.116.319	13.238.834.561.087

Tập đoàn cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ tập trung vào các khoản nợ trái phiếu sẽ đáo hạn trong năm 2012 và các khoản thanh toán cho nhà thầu thực hiện các dự án bất động sản. Tập đoàn đang đánh giá các nguồn vốn để đảm bảo việc thanh toán cho các khoản mục này.

40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 Nguyên giá	Dự phòng	Ngày 31 tháng 12 năm 2010 Nguyên giá	Dự phòng	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Tài sản tài chính						
Cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết	854.465.575.880	(21.101.135.007)	322.753.535.776	(10.242.485.500)	833.364.440.873	402.388.797.600
Phải thu khách hàng	1.096.924.061.390	(2.379.631.269)	3.005.074.311.687	(12.954.092.169)	1.094.544.430.121	2.992.120.219.518
Phải thu khác	1.999.876.495.659	-	1.033.236.740.239	-	1.999.876.495.659	1.033.236.740.239
Tài sản ngắn hạn khác	2.328.563.966.917		3.507.580.301.194		2.328.563.966.917	3.507.580.301.194
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.210.781.260.418	-	562.187.258.183	(1.362.527.211)	1.210.781.260.418	560.824.730.972
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.231.728.589.840	-	1.515.008.976.492	-	1.231.728.589.840	1.515.008.976.492
TỔNG CỘNG	8.722.339.950.104	(23.480.766.276)	9.945.841.123.571	(24.559.104.880)	8.698.859.183.828	10.011.159.766.015

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	10.034.080.671.840	10.361.999.220.275	10.034.080.671.840	10.361.999.220.275		
Trái phiếu chuyển đổi	-	1.122.667.600.000	-	1.444.421.355.000		
Phải trả người bán	538.965.024.625	112.761.461.723	538.965.024.625	112.761.461.723		
Nợ phải trả ngắn hạn khác	2.665.788.864.622	840.499.376.657	2.665.788.864.622	840.499.376.657		
TỔNG CỘNG	13.238.834.561.087	12.437.927.658.655	13.238.834.561.087	12.759.681.413.655		

Đơn vị tính: VNĐ

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày trên báo cáo tài chính:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- ▶ Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

41. DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính của năm hiện tại. Chi tiết việc trình bày lại như sau:

Đơn vị tính: VNĐ				
		Số theo báo cáo trước đây	Trình bày lại	Số trình bày lại
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010				
Phải thu nội bộ	(i)	1.057.520.388.255	(1.057.520.388.255)	-
Phải thu khách hàng	(i)	2.605.627.558.066	399.446.753.621	3.005.074.311.687
Các khoản phải thu khác	(i)	375.163.105.605	658.073.634.634	1.033.236.740.239
Phải trả nội bộ	(ii)	13.036.801.679	(13.036.801.679)	-
Người mua trả tiền trước	(ii)	928.881.875.811	2.841.153.922	931.723.029.733
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	(ii)	2.347.421.517.146	9.602.967.757	2.357.024.484.903
Chi phí phải trả	(ii)	534.532.161.924	592.680.000	537.337.366.204
Chi phí phải trả	(ii)		2.212.524.280	
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	(iii)	2.212.524.280	(2.212.524.280)	-
Đầu tư dài hạn khác	(iv)	560.540.964.826	(113.341.166.078)	447.199.798.748
Đầu tư ngắn hạn	(iv)	3.829.174.790.221	113.341.166.078	3.942.515.956.299

- (i) Bút toán phân loại lại số dư các khoản phải thu các bên liên quan sang các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính của kỳ hiện tại;
- (ii) Bút toán phân loại lại số dư các khoản phải trả các bên liên quan sang các khoản người mua trả tiền trước, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính của kỳ hiện tại;
- (iii) Bút toán phân loại lại dự phòng trợ cấp mất việc làm sang tài khoản chi phí phải trả;
- (iv) Bút toán phân loại lại các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu từ tài khoản đầu tư dài hạn khác sang tài khoản đầu tư ngắn hạn.

42. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Theo biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 2 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch chia cổ tức với tổng số tiền là 2.300.000.000.000 đồng Việt Nam từ lợi nhuận của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Khoản cổ tức còn phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 71.246.439.635 đồng Việt Nam.

Trong tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 75% cổ phần trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom, là một công ty con, và qua đó, mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn đã hoán đổi toàn bộ 24% cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, là một công ty liên kết.

Vào ngày 23 tháng 5 năm 2011, Tập đoàn và Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời đã ký kết hợp đồng nguyên tắc về việc Tập đoàn sẽ chuyển nhượng toàn bộ 70% cổ phần trong Công ty Hồ Tây cho Công ty Cổ phần Thành phố Mặt trời.

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Viettronics, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 84%. Vào ngày 13 tháng 7 năm 2011 và ngày 20 tháng 7 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt chuyển nhượng 10% và 73% cổ phần trong công ty này và giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 1%. Qua đó, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh, là một công ty liên kết, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết này lên 44%.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 56% cổ phần trong Công ty TNHH Bất động sản Xavinco, là một công ty con, và qua đó, giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 1% và qua đó, mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã mua thêm 10% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 61%.

Vào ngày 28 tháng 6 năm 2011 và trong tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt mua thêm 1,05% và 13,33% cổ phần trong

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội, là một công ty con, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 66,33%.

Vào ngày 4 tháng 7 năm 2011, ngày 30 tháng 8 năm 2011 và ngày 6 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã lần lượt mua thêm 6,5%, 15% và 3,63% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, là một công ty con, và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên 77,11%.

Trong năm 2011, các trái chủ đã chuyển đổi 59.200.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 18.524.656 cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Số dư trái phiếu còn lại là 100.000 đô la Mỹ đã được Công ty mua lại vào ngày 6 tháng 6 năm 2011.

Vào ngày 12 tháng 7 năm 2011, Công ty cũng đã hoàn tất việc phát hành khoản vay chuyển đổi với giá trị là 40.000.000 đô la Mỹ có lãi suất 6%/năm với thời hạn 11 tháng.

Trong tháng 10 và tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã chuyển nhượng 29,4% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, là một công ty liên kết, và qua đó, giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết này xuống còn 15,58% và qua đó, mất quyền ảnh hưởng đáng kể đối với công ty liên kết này.

Theo Hợp đồng sáp nhập ngày 19 tháng 12 năm 2011 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Cổ phần Vinpearl, hai công ty đã thống nhất việc sáp nhập hai công ty dưới hình thức phát hành thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi là 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl bằng 0,77 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom. Công ty cũng đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng liên quan đến việc hoán đổi này từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo Giấy chứng nhận số 121/GCN-UBCK đề ngày 8 tháng 12 năm 2011. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 158.233.412 cổ phần để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl. Việc hoán đổi này, đã được hoàn thành trong tháng 1 năm 2012, sẽ làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 1.582.334.120.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 158.233.412 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

Cũng trong tháng 12 năm 2011, Công ty đã công bố thông tin chuyển nhượng khối văn phòng của Tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tòa tháp B.

43. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 13 tháng 1 năm 2012, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần thứ 38 để tăng vốn điều lệ lên 5.493.833.050.000 đồng Việt Nam sau khi hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl.

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng khối văn phòng của tòa nhà Vincom Center Hà Nội –Tòa tháp B cho Công ty Quản lý tài sản và khai thác nợ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (“Techcombank - AMC”).

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.





Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng

Mai Hương Nội
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

		Thuyết minh	2011	2010	2009
Hoạt động liên tục					
Doanh thu cho thuê			959.142.290.550	716.338.224.469	279.495.604.674
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản			<u>1.370.908.248.542</u>	<u>3.128.084.099.852</u>	<u>1.662.956.370.435</u>
Doanh thu			2.330.050.539.092	3.844.422.324.321	1.942.451.975.109
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ			<u>(1.198.310.582.715)</u>	<u>(1.035.952.114.616)</u>	<u>(499.804.884.035)</u>
Lợi nhuận gộp			1.131.739.956.377	2.808.470.209.705	1.442.647.091.074
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	15		(67.035.533.804)	3.246.884.500.068	489.002.332.738
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư dở dang	16		2.804.496.288.844	969.084.214.825	4.776.009.885.591
Thu nhập hoạt động khác	10.1		256.484.869.116	605.769.072.357	34.155.463.634
Chi phí bán hàng			(332.571.152.663)	(88.861.255.144)	(12.326.530.154)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(367.969.362.847)	(197.863.786.237)	(80.697.876.479)
Chi phí hoạt động khác	10.2		<u>(32.829.421.938)</u>	<u>(104.863.139.794)</u>	<u>(1.270.522.911)</u>
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh			3.392.315.643.085	7.238.619.815.780	6.647.519.843.493
Chi phí tài chính	10.3		(1.028.647.696.576)	(638.889.940.354)	(384.442.185.050)
Lỗ thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	33.2,34.2		(499.344.041.662)	(434.676.561.883)	(98.835.902.632)
Thu nhập tài chính	10.4		1.333.102.758.518	854.201.353.675	250.066.844.020
Lợi nhuận từ công ty liên kết	9		<u>568.335.847.996</u>	<u>103.084.601.855</u>	<u>15.219.355.751</u>
Thu nhập trước thuế từ hoạt động liên tục			3.765.762.511.361	7.122.339.269.073	6.429.527.955.582
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	11		<u>(1.206.925.037.886)</u>	<u>(1.647.457.634.482)</u>	<u>(1.562.613.121.985)</u>
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục			2.558.837.473.475	5.474.881.634.591	4.866.914.833.597
Hoạt động bị chấm dứt					
Lợi nhuận/(lỗ) trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	27		<u>328.632.222.837</u>	<u>15.405.582.168</u>	<u>14.411.766.027</u>
Lợi nhuận trong năm			2.887.469.696.312	5.490.287.216.759	4.881.326.599.624
<i>Trong đó:</i>					
Lãi thuộc về cổ đông của công ty mẹ			2.536.911.806.227	5.020.427.273.959	4.613.916.340.218
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát			350.557.890.085	469.859.942.800	267.410.259.406

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

		Thuyết minh	2011	2010	2009
<i>Lãi trên cổ phiếu:</i>					
	12				
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ			6.913	14.878	14.386
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ			5.627	14.672	14.386
<i>Lãi trên cổ phiếu cho hoạt động liên tục:</i>					
	12				
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ			6.017	14.832	14.341
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ			5.008	14.630	14.341
Lợi nhuận trong năm			2.887.469.696.312	5.490.287.216.759	4.881.326.599.624
Thu nhập/(lỗ) sau thuế khác trong năm			-	-	-
Thu nhập sau thuế trong năm			2.887.469.696.312	5.490.287.216.759	4.881.326.599.624
<i>Trong đó:</i>					
Thu nhập thuộc về cổ đông của công ty mẹ			2.536.911.806.227	5.020.427.273.959	4.613.916.340.218
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát			<u>350.557.890.085</u>	<u>469.859.942.800</u>	<u>267.410.259.406</u>
			2.887.469.696.312	5.490.287.216.759	4.881.326.599.624

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ				
	Thuyết minh	2011	2010	2009
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN				
Nhà cửa và thiết bị	13	1.788.159.348.221	166.879.561.349	39.113.547.936
Tài sản vô hình	14	169.407.501.624	175.274.304.159	529.638.145.423
Bất động sản đầu tư hoàn thành	15	14.013.398.002.561	13.662.268.342.043	2.675.360.000.000
Bất động sản đầu tư dở dang	16	8.716.512.565.062	3.126.772.625.242	7.496.456.217.883
Xây dựng cơ bản dở dang	17	1.238.649.099.611	2.213.468.610.370	268.990.123.707
Đầu tư vào công ty liên kết	9	844.388.738.199	2.789.647.233.248	770.216.345.119
Đầu tư vào đơn vị liên doanh	8	-	-	95.909.178.875
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	21	-	-	387.840.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	11.2	80.995.093.810	191.857.967.156	50.863.461.252
Chi phí trả trước dài hạn	20	217.993.400.369	42.965.790.704	7.967.371.349
Các tài sản tài chính dài hạn khác	19	<u>1.378.266.649.435</u>	<u>437.705.552.715</u>	<u>201.951.856.363</u>
Tổng tài sản dài hạn		<u>28.447.770.398.892</u>	<u>22.806.839.986.986</u>	<u>12.524.306.247.907</u>
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
Hàng tồn kho	22	12.027.140.416.200	2.264.169.759.164	900.649.688.200
Các khoản phải thu khách hàng	23	256.344.430.122	2.486.068.069.691	342.443.869.667
Trả trước cho người bán		2.041.076.551.047	1.638.208.034.997	355.463.866.882
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	21	1.542.780.441.335	402.388.797.600	266.796.453.249
Các khoản cho vay và phải thu các bên liên quan	39	1.009.452.124.585	1.557.172.227.139	2.613.845.166.421
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác	24	2.011.156.020.347	427.150.066.534	227.226.493.494
Các khoản đầu tư ngắn hạn	25	3.291.708.220.004	2.946.554.122.938	2.289.782.272.136
Tiền và tương đương tiền	26	<u>1.231.728.589.840</u>	<u>1.482.546.869.005</u>	<u>1.453.040.525.340</u>
Tổng tài sản ngắn hạn		<u>23.411.386.793.480</u>	<u>13.204.257.947.068</u>	<u>8.449.248.335.389</u>
Tài sản được phân loại là giữ để bán		<u>-</u>	<u>344.702.210.619</u>	<u>-</u>
TỔNG TÀI SẢN		<u>51.859.157.192.372</u>	<u>36.355.800.144.673</u>	<u>20.973.554.583.296</u>

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ				
	Thuyết minh	2011	2010	2009
NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU				
VỐN CHỦ SỞ HỮU				
Vốn điều lệ đã góp	35.1	3.911.498.930.000	3.726.252.370.000	1.996.272.380.000
Thặng dư vốn cổ phần		3.417.615.130.344	1.618.453.946.594	773.354.590.000
Cổ phiếu quỹ	35.2	(720.199.415.986)	(1.323.946.322.845)	(1.898.164.733.713)
Vốn bổ sung từ lợi nhuận		-	1.762.837.618	1.762.837.618
Quỹ dự phòng tài chính		7.845.114.930	2.762.837.618	1.762.837.618
Lợi nhuận giữ lại		<u>8.061.814.440.493</u>	<u>9.628.107.364.122</u>	<u>6.094.740.749.987</u>
Vốn thuộc các cổ đông của công ty mẹ		<u>14.678.574.199.781</u>	<u>13.653.393.033.107</u>	<u>6.969.728.661.510</u>
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát		<u>2.021.848.714.277</u>	<u>3.086.626.426.052</u>	<u>1.631.730.336.401</u>
Tổng vốn chủ sở hữu		<u>16.700.422.914.058</u>	<u>16.740.019.459.159</u>	<u>8.601.458.997.911</u>
NỢ DÀI HẠN				
Các khoản vay và nợ chịu lãi	34.1	5.387.424.733.308	10.003.534.353.910	7.131.690.769.927
Công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	34.2	-	1.444.421.355.000	1.876.718.200.500
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng	30	134.639.788.668	111.020.772.301	41.180.315.217
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	32	60.571.591.752	1.550.227.625	9.530.619.390
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	11.2	3.634.172.647.470	2.807.402.294.143	1.849.279.887.497
Các khoản nợ dài hạn khác		<u>2.158.436.757</u>	<u>2.212.972.774</u>	<u>1.763.629.691</u>
		<u>9.218.967.197.955</u>	<u>14.370.141.975.753</u>	<u>10.910.163.422.222</u>
NỢ NGẮN HẠN				
Các khoản vay và nợ chịu lãi	33.1	4.583.023.902.657	294.320.590.034	242.288.185.273
Công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	33.2	111.732.260	-	-
Phải trả người bán		538.965.024.622	112.650.723.133	146.078.448.800
Các khoản đặt cọc ngắn hạn và thanh toán theo hợp đồng của khách hàng	31	13.463.703.718.816	3.116.008.534.397	15.554.799.887
Phải trả các bên liên quan	39	115.030.837.787	13.026.250.295	324.552.911.770
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	32	97.863.546.034	26.857.741.555	31.292.400.538
Chi phí trích trước	28	6.145.687.211.382	534.305.618.165	312.980.883.203
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	11.1	211.982.169.448	691.783.423.055	248.794.223.525
Các khoản nợ ngắn hạn khác	29	<u>783.398.937.353</u>	<u>451.050.906.836</u>	<u>140.390.310.167</u>
		<u>25.939.767.080.359</u>	<u>5.240.003.787.470</u>	<u>1.461.932.163.163</u>
Tổng nợ phải trả		<u>35.158.734.278.314</u>	<u>19.610.145.763.223</u>	<u>12.372.095.585.385</u>
Nợ phải trả tương ứng với tài sản được phân loại là giữ để bán		<u>-</u>	<u>5.634.922.291</u>	<u>-</u>
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU		<u>51.859.157.192.372</u>	<u>36.355.800.144.673</u>	<u>20.973.554.583.296</u>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VNĐ

Thuyết minh		2011	2010	2009
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động liên tục		3.765.762.511.361	7.122.339.269.073	6.429.527.955.582
Lợi nhuận/ (lỗ) trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bị chấm dứt	27	<u>447.304.724.393</u>	<u>21.353.912.090</u>	<u>21.876.367.825</u>
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp		4.213.067.235.754	7.143.693.181.163	6.451.404.323.407
Các khoản điều chỉnh cho các khoản mục phi tiền tệ:				
Khấu hao nhà cửa và thiết bị	13, 14	23.612.388.366	24.042.329.468	12.068.028.617
Dự phòng		1.362.829.333	-	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		26.908.645.760	(1.307.194.642)	(12.947.242.568)
Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản		7.393.740.333	(2.012.984.795)	813.158.683
Lợi nhuận từ bán cổ phần trong các công ty con và các công ty khác		(102.847.706.215)	(483.393.729.645)	(29.336.179.081)
(Tăng)/giảm giá trị hợp lý của các khoản đầu tư giữ để bán		(604.523.380.228)	(255.424.528.011)	151.635.902.632
Lỗ thuần trên công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ		499.344.041.662	434.676.561.883	118.595.508.179
Tăng giá trị chiết khấu của các khoản cho vay và các khoản phải thu		56.865.090.655	6.270.959.362	(21.743.748.734)
Giảm giá trị chiết khấu của các khoản phải trả		42.705.849.949	(9.608.326.811)	(2.453.547.336)
Thu nhập từ tiền lãi và cổ tức	10.1, 10.4	(785.058.983.719)	(543.855.630.483)	(228.124.864.785)
Chi phí lãi vay	10.3	860.541.528.004	554.533.219.167	233.062.545.818
Lợi nhuận từ các công ty liên kết	9	(568.335.847.996)	(103.084.601.855)	(15.219.355.751)
Lãi từ đánh giá lại bất động sản đầu tư	15, 16	(2.737.460.755.040)	(4.215.968.714.893)	(5.265.012.218.329)
Điều chỉnh vốn lưu động:				
Tăng /(giảm) các khoản phải thu và phải thu khác		516.060.983.619	(4.407.501.951.813)	(350.876.124.107)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho		(4.364.830.317.223)	23.256.113.149	10.373.602.642
(Giảm)/tăng các khoản phải trả và phải trả khác		8.655.475.969.647	3.333.291.742.231	(39.640.489.002)
Tăng các khoản trả trước		(151.452.332.447)	(205.039.070.326)	(146.632.066.232)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(35.438.919.638)	(29.815.698.035)	(1.033.118.144)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả	11.1	<u>(1.030.085.134.846)</u>	<u>(312.592.412.186)</u>	<u>(49.895.785.316)</u>
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		<u>4.523.304.925.730</u>	<u>950.159.262.928</u>	<u>815.038.330.593</u>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009

Thuyết minh		2011	2010	2009
HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		207.235.846.450	66.348.737.887	1.727.089.650
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.466.116.187.035)	(4.667.000.360.776)	(1.648.037.880.903)
Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(316.359.158.903)	(2.460.222.718.617)	(1.049.269.750.114)
Tiền chi để mua các công ty con, sau khi trừ tiền thu về		-	(361.300.000.000)	(95.092.399.851)
Tiền chi để mua các tài sản khác		-	-	(1.359.547.480.406)
Tiền gửi ngắn hạn		(1.033.825.000.000)	(1.600.000.000.000)	(1.050.000.000.000)
Tiền thu từ việc rút các khoản tiền gửi ngắn hạn		800.000.000.000	1.250.000.000.000	-
Tiền cho các bên liên quan và các bên khác vay		(700.000.000.000)	(499.000.000.000)	(1.996.294.163.002)
Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên liên quan và các bên khác		1.106.419.943.518	1.580.792.152.829	981.891.541.000
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ tiền chi ra		1.246.756.815.786	441.282.332.777	277.500.000.000
Tiền thu do nhượng bán cổ phần vào các công ty khác		1.099.481.278.073	420.500.000.000	-
Lãi vay và cổ tức nhận được		<u>861.951.861.434</u>	<u>469.012.014.216</u>	<u>116.618.634.891</u>
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		<u>1.805.545.399.323</u>	<u>(5.359.587.841.684)</u>	<u>(5.820.504.408.735)</u>
HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu phổ thông		-	377.217.910.000	796.440.820.000
Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		-	(25.657.830.000)	(10.695.069.390)
Tiền thu do bán cổ phiếu quỹ		-	1.578.713.500.000	-
Nhận góp vốn của cổ đông không nắm quyền kiểm soát		274.487.652.842	722.028.823.556	471.600.000.000
Tiền chi mua thêm cổ phần trong các công ty con hiện hữu		(3.197.651.000.000)	(207.000.000.000)	(16.500.000.000)
Tiền thu do chuyển nhượng một phần cổ phần trong công ty con, không mất quyền kiểm soát		-	-	279.000.000.000
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		2.868.261.067.533	3.418.205.875.559	5.874.189.793.788
Trả nợ vay		(3.186.066.741.944)	(376.498.497.233)	(379.711.814.727)
Trả lãi vay		(1.192.631.581.884)	(1.048.074.859.461)	(554.170.665.973)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		<u>(2.146.068.000.765)</u>	<u>-</u>	<u>(54.595.630.500)</u>
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<u>(6.579.668.604.218)</u>	<u>4.438.934.922.421</u>	<u>6.405.557.433.198</u>
Tăng/(giảm) tiền thuần trong năm		<u>(250.818.279.165)</u>	<u>29.506.343.665</u>	<u>1.400.091.355.056</u>
Tiền và tương đương tiền tại ngày 1 tháng 1		1.482.546.869.005	1.453.040.525.340	26.847.972.877
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-	26.101.197.407
Tiền và tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12	26	<u>1.231.728.589.840</u>	<u>1.482.546.869.005</u>	<u>1.453.040.525.340</u>

SO SÁNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
THEO VAS VÀ IFRS 2011

		Đơn vị tính: VNĐ
TT	Diễn giải	Số tiền
I	Lợi nhuận sau thuế hạch toán theo VAS	1.073.560.198.764
II	Các điều chỉnh theo IFRS	
1	Ghi nhận doanh thu từ phân loại lại các khoản đặt cọc của khách hàng	20.282.570.224
2	Lãi do đánh giá lại bất động sản đầu tư, bất động sản đầu tư đang xây dựng theo giá trị thị trường	2.737.460.755.040
3	Lỗ thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	(499.344.041.662)
4	Chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận trái phiếu phát hành trong nước theo giá trị chiết tính	(2.079.920.856)
5	Chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận các khoản cho vay/đặt cọc/phải thu theo giá trị chiết tính	(95.505.441.039)
6	Chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận khoản vay chuyển đổi theo giá trị chiết tính	(23.937.336.919)
7	Thu nhập phát sinh từ việc ghi nhận các khoản đầu tư cổ phiếu theo giá trị thị trường	615.382.029.735
8	Chia lợi nhuận từ công ty liên kết	
	8.1 Phát sinh từ ghi nhận cổ phiếu theo giá thị trường	415.670.618.846
	8.2 Đánh giá công cụ tài chính, phải thu tại công ty liên kết	(23.160.566.979)
	8.3 Khác	(6.892.116.358)
9	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	
	9.1 Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư, bất động sản đầu tư đang xây dựng theo giá trị thị trường	(711.034.049.562)
	9.2 Chi phí thuế thu nhập hoãn lại khác phát sinh trong năm	(216.652.242.071)
10	Điều chỉnh các khoản lãi/lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	(338.711.995.179)
11	Các khoản điều chỉnh khác	(57.568.765.672)
III	Lợi nhuận sau thuế theo IFRS	2.887.469.696.312

