



VINCOM



VINPEARL

Sáp Nhập Vinpearl Vào Vincom

Tháng 11/2011

Lưu ý về trách nhiệm



Bản thuyết trình này bao gồm các nhận định về tình hình hoạt động và các kết quả đạt được của Công ty trong tương lai. Các hoạt động và kết quả đạt được trong thực tế có thể khác với những gì thể hiện trong các nhận định này do ảnh hưởng của các nhân tố rủi ro, các yếu tố không chắc chắn và các giả thiết. Ví dụ điển hình của các nhân tố này bao gồm nhưng không giới hạn ở tình hình phát triển chung của ngành và nền kinh tế vĩ mô; xu hướng về lãi suất, chi phí vốn, khả năng huy động vốn; chi phí xây dựng, nguồn cung về bất động sản và đất đai; mức độ cạnh tranh từ các doanh nghiệp cùng ngành; khả năng bán hàng/phân phối hàng hóa và dịch vụ; các thay đổi về nhu cầu của khách hàng, thay đổi về khách hàng và đối tác, thay đổi về chi phí hoạt động và các thay đổi về chính sách và các quy định của nhà nước... Người đọc được cảnh báo là không đặt sự phụ thuộc thái quá vào các nhận định về các sự kiện trong tương lai dựa trên những tính toán và quan điểm tại thời điểm hiện tại này.

01

TÓM LƯỢC

02

TỔNG QUAN VINCOM

03

TỔNG QUAN VINPEARL

04

LỢI ÍCH SÁP NHẬP

05

PHƯƠNG ÁN SÁP NHẬP



TÓM LƯỢC

PHƯƠNG ÁN SÁP NHẬP



- Công ty Cổ phần Vinpearl (Vinpearl) sẽ sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vincom (Vincom). Cổ phiếu của cổ đông Vinpearl sẽ được chuyển đổi thành cổ phiếu Vincom (mã cổ phiếu VIC).
- Vinpearl sẽ được tổ chức lại thành công ty TNHH 1 thành viên do Vincom sở hữu 100% vốn, hoặc chi nhánh của Vincom, hoặc hình thức tổ chức khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- Công ty CP Vincom sẽ đổi tên thành:

**Công ty CP Tập đoàn Đầu tư
Việt Nam (Vingroup JSC)**

với mã cổ phiếu **VIC**

PHƯƠNG ÁN SÁP NHẬP



02 | 2012

Thời gian hoàn thành dự kiến vào giữa tháng 2/2012, phụ thuộc vào thủ tục pháp lý và sự thông qua của Đại hội đồng Cổ đông

02

TỔNG QUAN VINCOM

35.986 tỷ đồng

- VINCOM là công ty BĐS có giá trị vốn hóa lớn nhất thị trường Việt Nam, với tổng giá trị vốn hóa thị trường đạt 35.986 tỷ đồng (1,74 tỷ đôla Mỹ⁽¹⁾) tại thời điểm 26/10/2011
- Tập trung vào BĐS trung và cao cấp trong các lĩnh vực nhà ở, trung tâm thương mại, văn phòng, v.v...

3.911.498.930.000 đồng

Vốn điều lệ

(1) Tỷ giá VND:US\$ là 20.768 do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố ngày 26/10/2011

01

Mô hình kinh doanh hiệu quả tại Việt Nam

02

Có kinh nghiệm triển khai thành công nhiều dự án

03

Sở hữu quỹ đất lớn tại các vị trí đặc địa

04

Danh tiếng đã được khẳng định với các bất động sản chất lượng cao

05

Đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm

06

Khả năng huy động vốn trong và ngoài nước

Vincom - Dự án đang hoạt động



Vincom Center Hà Nội - Tháp B

- Vincom Center Hà Nội nằm ở vị trí trung tâm Quận Hai Bà Trưng thành phố Hà Nội. Tòa tháp đôi bao gồm bãi đậu xe ở hai tầng hầm và khu trung tâm thương mại - dịch vụ trải rộng trên sáu tầng, từ tầng 7 đến tầng 21 là khu văn phòng. Tháp A đã được bán vào năm 2006.
- Tổng diện tích cho thuê khoảng 15.808m² khu văn phòng và khoảng 18.318m² khu TTTM.

Tỉ lệ lợi ích ⁽¹⁾: 100%

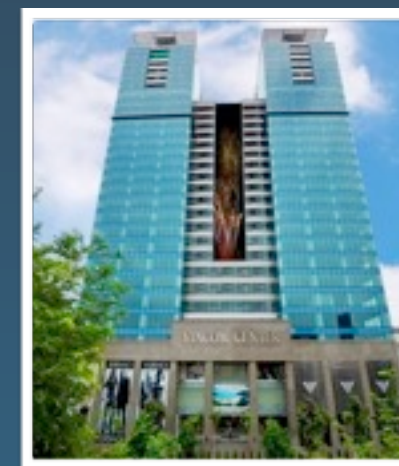
(1) Tại thời điểm 30/09/2011



Vincom Center Hà Nội - Tháp C

- Vincom Center Hà Nội – Tháp C là tổ hợp trung tâm mua sắm và khu căn hộ cao cấp 25 tầng, được xây dựng trên diện tích đất 3.609 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng 56.824 m², gồm 25 tầng nổi và 3 tầng trệt, trong đó bao gồm: TTTM và Khu căn hộ với 208 căn hộ cao cấp (đã bán).

Tỉ lệ lợi ích⁽¹⁾: 84,10%



Vincom Center B Tp. HCM

- Dự án Vincom Center B là một trong 20 “Vị Trí Vàng” trọng điểm của TP. Hồ Chí Minh. Tổ hợp bao gồm 26 tầng nổi và 6 tầng hầm nằm trên diện tích đất 10.842 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng là 186.937 m², bao gồm khu căn hộ, văn phòng và TTTM. TTTM Vincom Center và khu văn phòng khai trương vào ngày 30/04/2010, 98% khu căn hộ cao cấp đã được bán.

Tỉ lệ lợi ích ⁽¹⁾: 100%

Vincom - Các dự án đang triển khai



Hà Nội

2 dự án đang khai thác
1 phần dự án đã bán (tháp A, Vincom Center Hà Nội)
3 dự án đang xây dựng
1 dự án đang phát triển

Hưng Yên

1 dự án đang phát triển

Hải Phòng

1 dự án đang phát triển

TP. Hồ Chí Minh

1 dự án đang khai thác
1 dự án đã hoàn thành & đã bán
1 dự án đang xây dựng
1 dự án đang phát triển

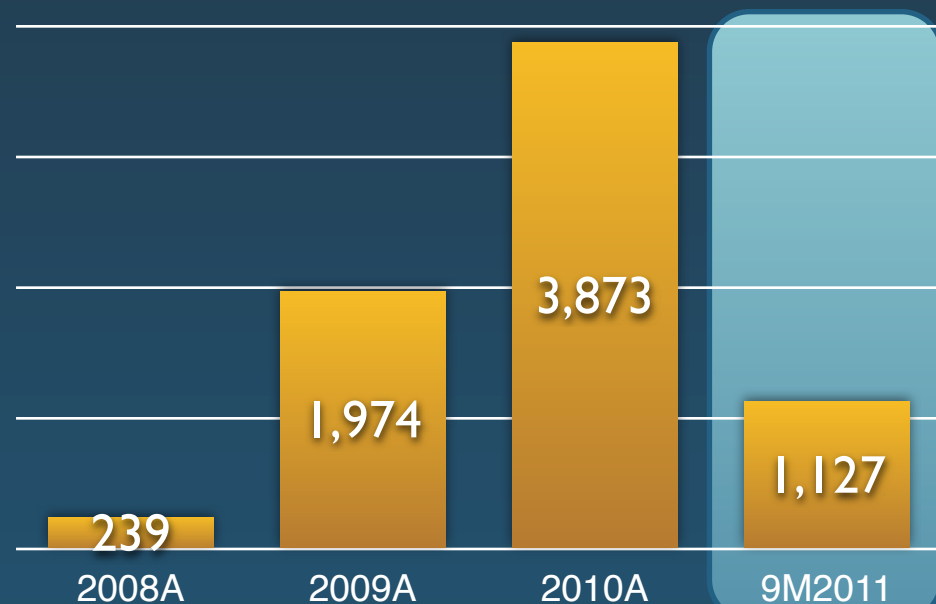
Vincom đã hoàn thành 4 dự án hỗn hợp và đang nắm cổ phần chi phối trong 8 dự án đang triển khai khác.

	Dự án	Vị trí
1	Royal City	Hà Nội
2	Times City	Hà Nội
3	Vincom Village	Hà Nội
4	Long Biên	Hà Nội
5	Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh	TP. HCM
6	Green City	TP. HCM
7	Vincom Hải Phòng	Hải Phòng
8	Vincom Hưng Yên	Hưng Yên

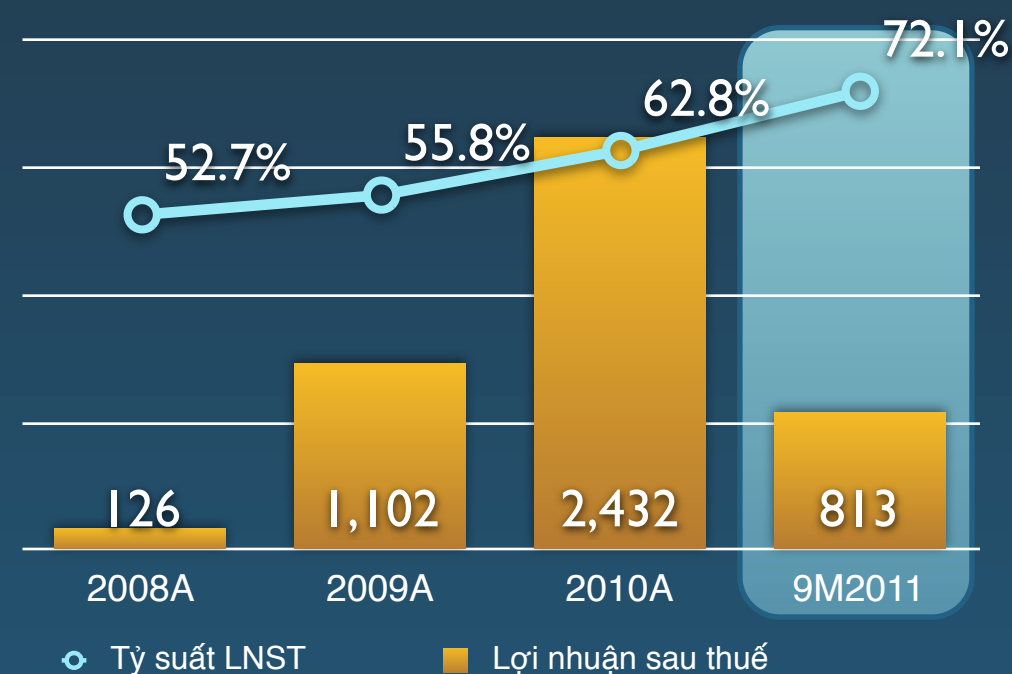
Vincom - Thông tin tài chính



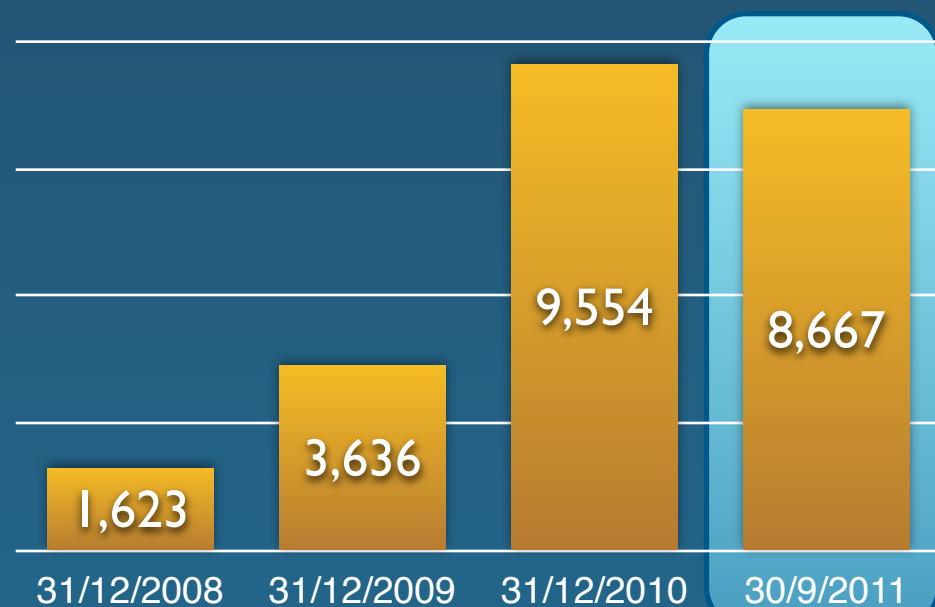
Doanh thu thuần



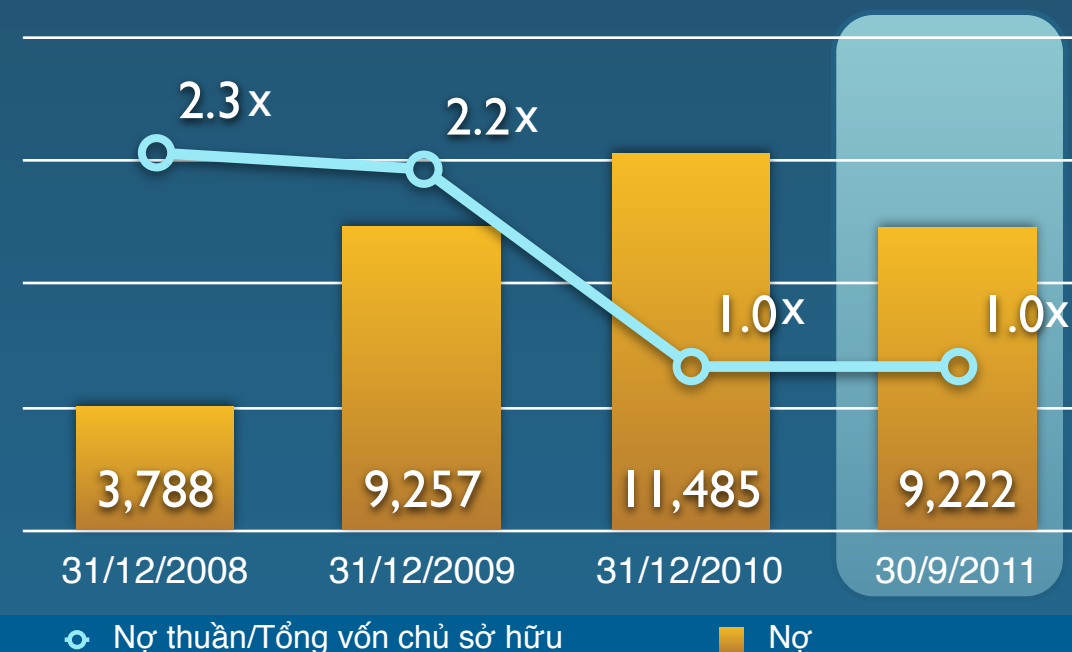
Lợi nhuận sau thuế



Vốn chủ sở hữu



Nợ



Đơn vị: tỷ đồng

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS năm 2008-2010 và 9T2011.

Bảo mật

04

TỔNG QUAN VINPEARL

16.131,63 tỷ đồng

- VINPEARL là một trong những công ty du lịch, phát triển và quản lý khách sạn hàng đầu Việt Nam, với tổng giá trị vốn hoá thị trường đạt 16.131,63 tỷ đồng (776,75 triệu đôla Mỹ(1)) tại thời điểm 26/10/2011.
- VINPEARL đã và đang tập trung phát triển các resort cao cấp tại các địa điểm du lịch trọng điểm trên khắp Việt Nam

2.054.984.890.000 đồng

Vốn điều lệ

(1) Tỷ giá VND:USD là 20.768 do Ngân hàng Nhà nước Việt nam công bố ngày 30/09/2011

01

Khả năng xây dựng và quản lý chuyên nghiệp các khu resort phức hợp quy mô lớn

02

Phát triển thành công các dự án BĐS nghỉ dưỡng và khách sạn tại Việt Nam

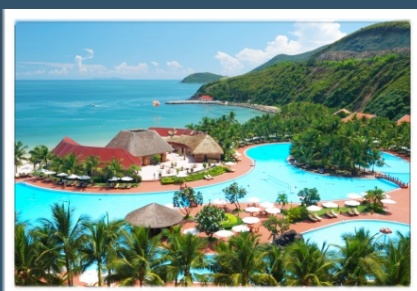
03

Quỹ đất rộng lớn, nằm tại các vị trí du lịch đặc địa, trải dài trên khắp Việt Nam.

04

Năng lực quản lý và đội ngũ vận hành chuyên nghiệp

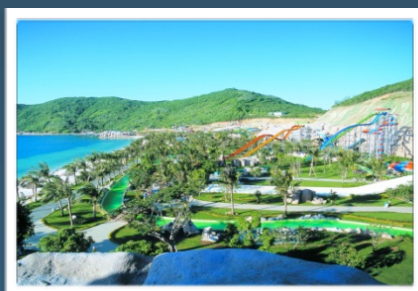
Vinpearl - Dự án đang hoạt động



**Vinpearl Resort
Nha Trang**

Khu nghỉ dưỡng phức hợp độc đáo nằm trên đảo Hòn Tre gồm khách sạn 5 sao với 485 phòng khách, 4 nhà hàng, 4 quầy bar, trung tâm mua sắm, khu tập thể hình và spa, và phòng họp cao cấp. Hệ thống bể bơi lớn nhất Đông Nam Á.

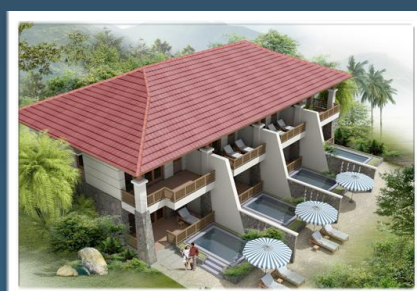
Tỷ lệ lợi ích: 100%



Vinpearl Land

Tổ hợp du lịch giải trí quy mô lớn trên đảo Hòn Tre, cung cấp các trò chơi đa dạng, làng ẩm thực, dãy phố mua sắm, khu trung tâm hội nghị biểu diễn đa năng, và sân khấu nhạc nước. Hệ thống cáp treo vượt biển dài 3.320 mét.

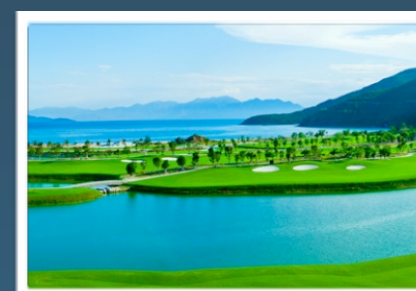
Tỷ lệ lợi ích: 100%



**Vinpearl Luxury
Nha Trang**

Nằm trên diện tích hơn 7 ha, resort đặc biệt cao cấp với 84 phòng biệt thự sang trọng, khu spa, 2 nhà hàng, quầy bar, hồ bơi và phòng họp.

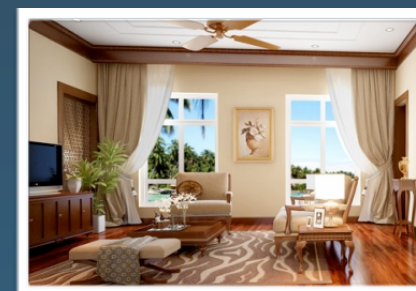
Tỷ lệ lợi ích: 100%



**Vinpearl Golf Club
Nha Trang**

Góp phần tăng giá trị của dự án Vinpearl Villas Hòn Tre, sân golf Vinpearl gồm 18 lỗ đạt chuẩn quốc tế trên diện tích 64,4ha là sân golf duy nhất ở Việt Nam nằm trên đảo và có view biển từ toàn bộ sân golf.

Tỷ lệ lợi ích: 100%



**Vinpearl Luxury
Đà Nẵng**

Nằm tại vị trí đẹp nhất bãi biển Sơn Trà Điện Ngọc, khách sạn cao cấp gồm 200 phòng tiêu chuẩn 5+ sao và 39 biệt thự sang trọng, 3 nhà hàng, khu spa, khu làm việc và phòng họp.

Tỷ lệ lợi ích: 100%

Vinpearl - Các dự án du lịch, nghỉ dưỡng đang triển khai



Danh mục các dự án đa dạng của Vinpearl nằm tại những vị trí đặc địa tại các thành phố và các điểm đến du lịch lý tưởng trên khắp Việt Nam với tốc độ tăng trưởng mạnh.

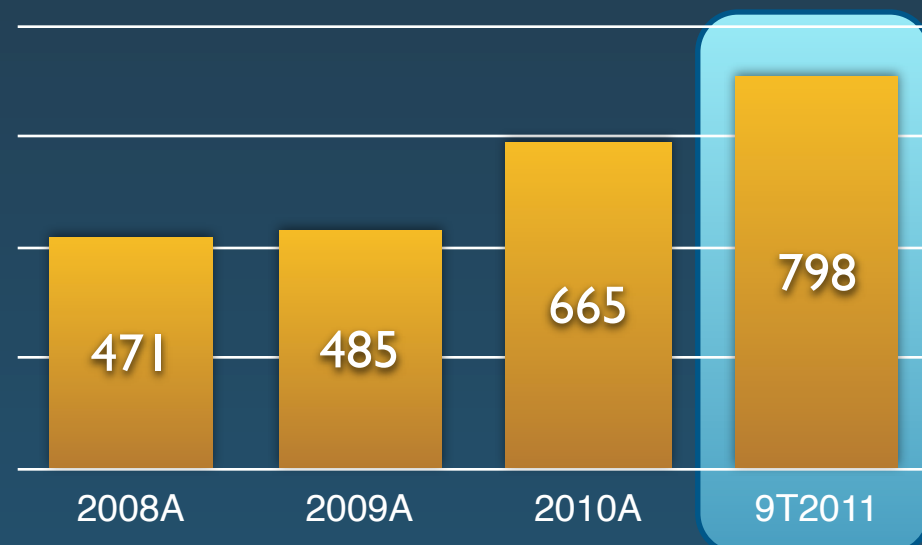


	Dự án	Vị trí
1	Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn	Đà Nẵng
2	Làng Vân	Đà Nẵng
3	Vinpearl Resort Hội An	Hội An
4	Vinpearl Tuy An	Phú Yên
5	Vinpearl Vân Phong	Khánh Hòa
6	The Beach Villas	Nha Trang
7	Vinpearl Villas Hòn Tre	Nha Trang
8	Vinpearl Hòn Một	Nha Trang
9	Vinpearl Bãi Dài	Nha Trang
10	Vinpearl Cam Ranh	Cam Ranh
11	Vinpearl Đà Lạt	Đà Lạt

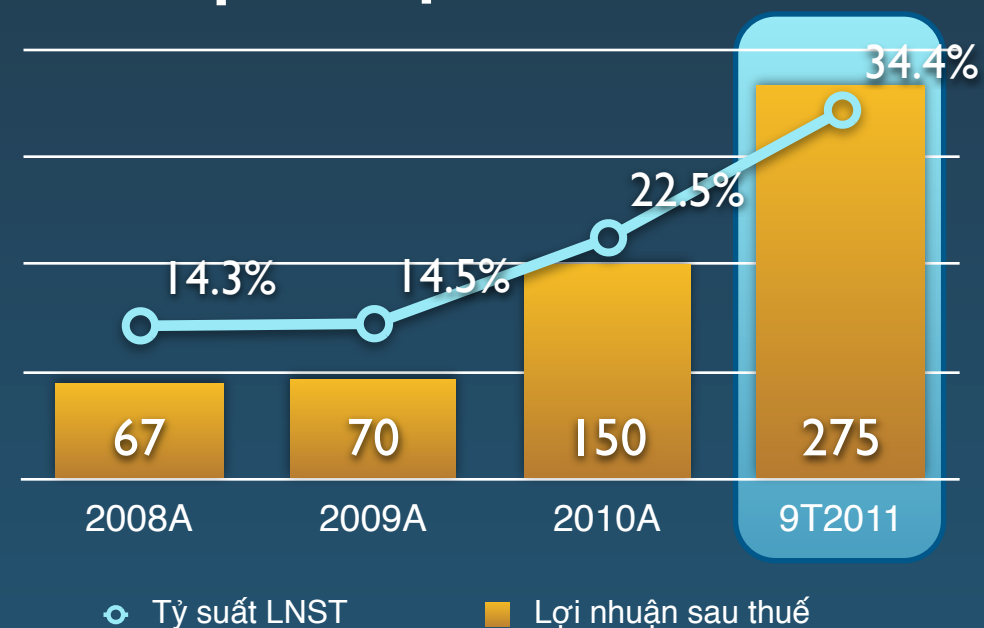
Vinpearl - Thông tin tài chính



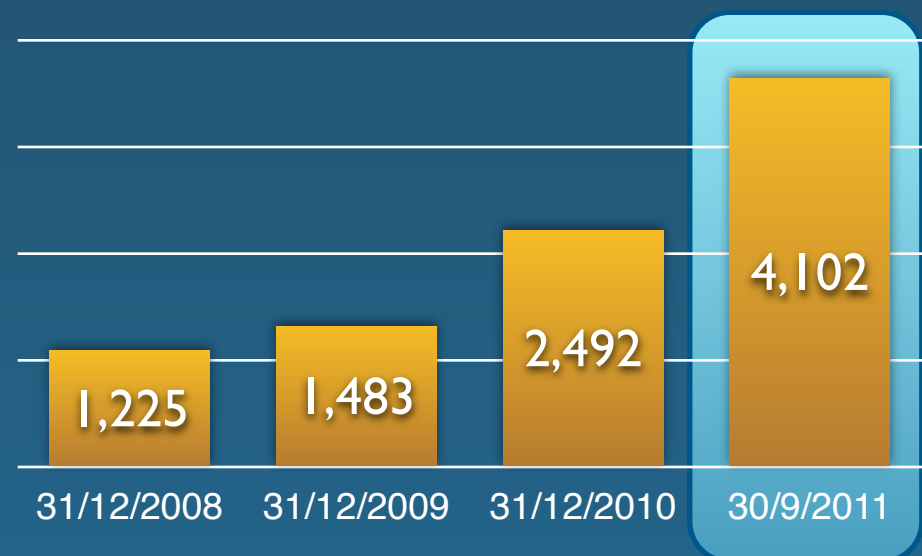
Doanh thu



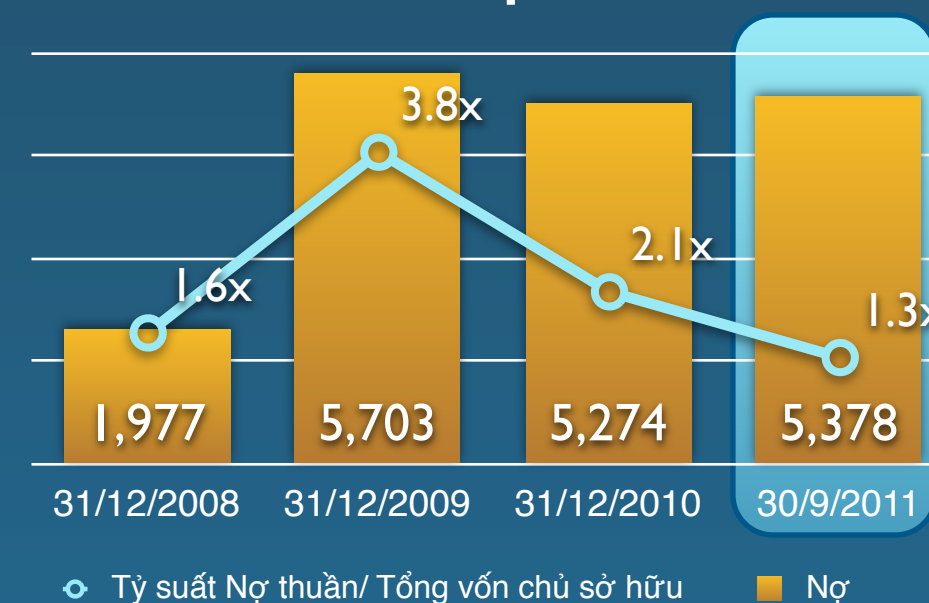
Lợi nhuận sau thuế



Vốn chủ sở hữu⁽¹⁾



Nợ



Đơn vị: tỷ VNĐ

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS năm 2008-2010 và 9T2011.

Bảo mật

04

LỢI ÍCH CỦA SÁP NHẬP

LỢI ÍCH CỦA SÁP NHẬP



Sáp nhập 2 thương hiệu BĐS và Du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu Việt Nam là một bước tiến chiến lược:

1. Tạo thành Tập đoàn BĐS lớn nhất Việt Nam và mang tầm khu vực, hoạt động trên toàn bộ các lĩnh vực BĐS tại Việt Nam, với mức vốn hoá lớn nhất thị trường Việt Nam
2. Vingroup sẽ có quỹ đất gấp hơn 5 lần quỹ đất hiện có của Vincom
3. Tận dụng được thế mạnh vốn có của hai công ty, tạo sức mạnh tổng hợp: Kinh nghiệm triển khai dự án và kinh doanh BĐS của Vincom cộng hưởng với Quỹ đất dồi dào của Vinpearl
4. Tăng cường năng lực tài chính và linh hoạt dòng tiền từ hệ thống các dự án đang triển khai mạnh mẽ của Vincom và các dự án biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp có mức sinh lời cao của Vinpearl

1. Tạo nên sức mạnh tổng hợp: sức bật mới trên thị trường BĐS



Tập đoàn BĐS hàng đầu Việt Nam, tập trung phát triển 4 nhóm thương hiệu chiến lược



VINCOM

Phát triển, quản lý và vận hành BĐS thương mại:

- Khu đô thị (căn hộ và biệt thự)
- Trung tâm thương mại
- Văn phòng
- Bãi đậu xe



VINPEARL

VINPEARL

Phát triển, quản lý và vận hành BĐS du lịch:

- Resort và khách sạn
- Khu vui chơi giải trí
- Sân Golf
- Biệt thự nghỉ dưỡng ven biển



VINCHARM

Quản lý và vận hành chuỗi trung tâm làm đẹp, gym & spa



VINMEC

Quản lý và vận hành chuỗi bệnh viện và dịch vụ y tế cao cấp

2. Vingroup sẽ có quỹ đất gấp hơn 5 lần quỹ đất hiện có của Vincom



Đà Nẵng

1 Dự án đang khai thác

Vinpearl Luxury Đà Nẵng

2 Dự án đang phát triển

Làng Vân, Vinpearl Villas Ngũ Hành Sơn

Hội An

1 Dự án đang phát triển

Vinpearl Resort Hội An

Phú Yên

1 Dự án đang phát triển

Vinpearl Tuy An

Nha Trang, Khánh Hòa

4 Dự án đang khai thác

Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Land, Vinpearl Luxury Nha Trang, Vinpearl Golf Club

5 Dự án đang phát triển

Vinpearl Villas Hòn Tre, The Beach Villas, Vinpearl Bãi Dài, Vinpearl Hòn Một, Vinpearl Vân Phong

Đà Lạt

1 Dự án đang phát triển

Vinpearl Đà Lạt

Cam Ranh

1 Dự án đang phát triển

Vinpearl Cam Ranh



Hà Nội

2 Dự án đang khai thác

Vincom Center Hanoi – Tower B và Tower C

4 Dự án đang phát triển

Royal City, Times City, Vincom Village, Vincom Long Biên

Hải Phòng

1 Dự án đang phát triển

Vincom Hải Phòng

Hưng Yên

1 Dự án đang phát triển

Vincom Hưng Yên

TP. HCM

1 dự án đang khai thác

Vincom Center B - TP HCM

1 dự án hoàn thành đã bán

Vincom Financial Tower

02 dự án đang phát triển

Vincom Center A - TP HCM và Green City

3. Tận dụng được thế mạnh vốn có của hai công ty, tạo sức mạnh tổng hợp



NÂNG CAO VỊ THẾ	• Tạo thành tập đoàn tư nhân hùng mạnh hàng đầu Việt Nam có tầm vóc quốc tế và đủ sức mạnh cạnh tranh với các tập đoàn nước ngoài • Cam kết cung cấp sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao.
TẬP TRUNG THỐNG NHẤT TRONG ĐIỀU HÀNH	• Ban Lãnh đạo và cơ cấu tổ chức của Vingroup sẽ được tái cấu trúc với tinh thần: Tập trung lãnh đạo, thống nhất điều hành và hội tụ tinh hoa
GIA TĂNG KHẢ NĂNG PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN	• Gia tăng khả năng giành được các vị trí vàng và năng lực phát triển dự án: mảng hoạt động của Vinpearl sẽ được hưởng lợi nhiều từ năng lực phát triển dự án mạnh của Vincom trước đây và nay thống nhất trong Vingroup
GIA TĂNG NĂNG LỰC SALE & MARKETING	• Mảng hoạt động của Vinpearl sẽ được hưởng lợi nhiều từ năng lực và đội ngũ sale & marketing mạnh của Vincom trước đây và nay thống nhất trong Vingroup
NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH	• Mảng hoạt động của Vincom, Vincharm và Vinmec sẽ được hưởng lợi từ năng lực và đội ngũ quản lý dịch vụ và vận hành chuyên nghiệp của Vinpearl
NÂNG CAO NĂNG LỰC TÀI CHÍNH	• Tăng khả năng luân chuyển và điều phối nguồn vốn giữa các công ty và dự án trong Tập đoàn, đặc biệt là năng lực huy động vốn trong và ngoài nước

4. Tăng cường năng lực tài chính và linh hoạt dòng tiền



05

PHƯƠNG ÁN SÁP NHẬP

ĐỊNH GIÁ



Phương pháp định giá	VPL	VIC	Tỷ trọng
DCF	156.600	193.099	80%
P/E 2011	69.213	92.275	10%
P/B 2011	25.240	38.164	10%
GIÁ (đồng/cổ phần)	134.725	167.523	

TỈ LỆ HOÁN ĐỔI



1 VPL

=

0,77 VIC

- Tỷ lệ hoán đổi: 01 cổ phần Vinpearl (mã chứng khoán VPL) đổi lấy 0,77 cổ phần Vincom (mã chứng khoán VIC)
- Cổ phần VIC hoán đổi mà cổ đông Vinpearl nhận được sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phần VIC lẻ (phần thập phân) phát sinh (nếu có) sẽ được hủy.

PHƯƠNG ÁN SÁP NHẬP



158.233.837 CỔ PHẦN

Số lượng cổ phần VIC dự kiến phát hành để hoán đổi lấy tổng cộng 205.498.489 cổ phần VPL đang lưu hành

1.582.338.370.000 ĐỒNG

Tổng giá trị dự kiến phát hành theo mệnh giá

PHƯƠNG ÁN SÁP NHẬP



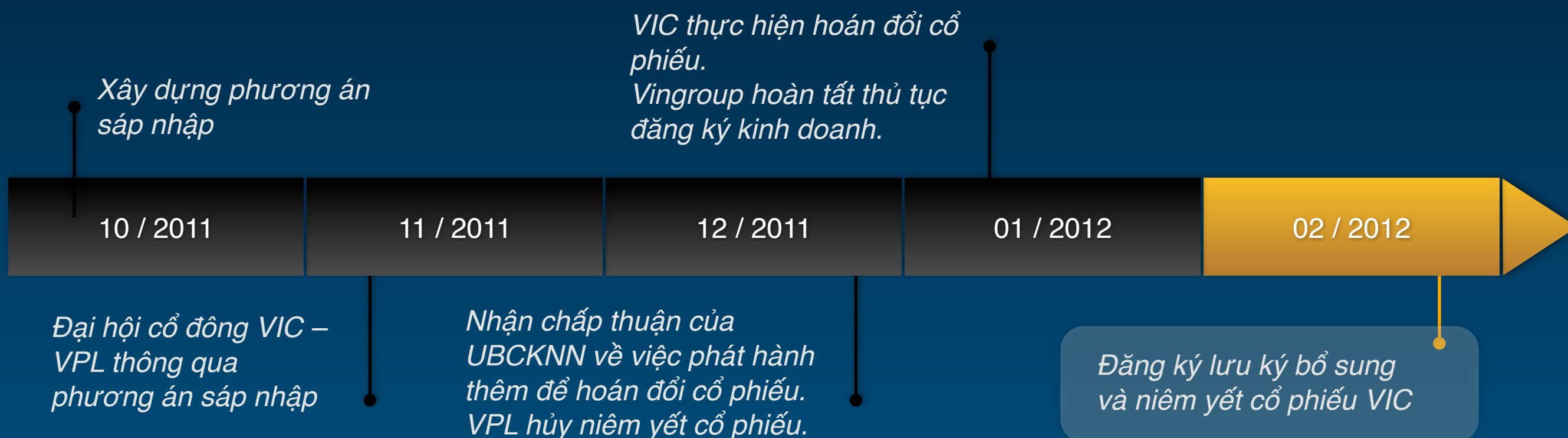
549.383.730 CỔ PHẦN

Số lượng cổ phần VIC sau sáp nhập

5.493.837.300.000 ĐỒNG

Vốn điều lệ sau sáp nhập

LỘ TRÌNH SÁP NHẬP



ĐỘI NGŨ TƯ VẤN



Tư vấn sáp nhập



Tư vấn định giá



Tư vấn luật



Kiểm toán Báo cáo tài chính



Xin chân thành
Cảm ơn!