

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM NĂM 2011

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM

Năm 2011, mặc dù gặp nhiều khó khăn khách quan do khủng hoảng kinh tế và sự đình trệ của thị trường bất động sản trong nước song Công ty Cổ phần Vincom (“**Công ty**”) vẫn có một năm hoạt động được đánh giá là thành công với các chỉ tiêu tài chính cụ thể như sau:

1. Tăng trưởng tài sản:

Tổng tài sản của Công ty tăng 9.366 tỷ đồng, tương đương tăng 36% so với năm 2010.

Các tài sản có thay đổi lớn trong năm như sau:

- Hoàn thành và đưa vào khai thác khu Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên với trị giá sổ sách hơn 400 tỷ đồng.
- Hoàn thành và đưa vào khai thác Bệnh viện Quốc tế Vinmec với trị giá sổ sách hơn 1.600 tỷ đồng.
- Tăng tồn kho bao gồm chi phí xây dựng dở dang cho các dự án xây dựng căn hộ cao cấp với tổng hơn 7.000 tỷ đồng.
- Tăng chi phí xây dựng dở dang của các bất động sản đầu tư đang thực hiện với tổng gần 200 tỷ đồng.

2. Nguồn vốn và vay nợ:

2.1. Các nguồn vốn vay trong năm 2011:

Tổng nợ vay ngắn hạn và dài hạn năm 2011 là 10.034 tỷ đồng giảm 1.450 tỷ đồng, tương đương giảm 13% so với năm 2010.

Các biến động nguồn vốn vay chủ yếu trong năm như sau:

- Phát hành khoản vay chuyển đổi với trị giá là 833 tỷ đồng (tương đương với 40 triệu USD) để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của công ty, thời hạn vay là 11 tháng, lãi suất 6%/năm.
- Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với tổng hạn mức 1.500 tỷ đồng, thời hạn vay 7 năm, lãi suất thả nổi. Đây là khoản vay để phục vụ cho việc thực hiện dự án Vincom Village của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Tổng giá trị đã giải ngân trong năm 2011 là 1.290 tỷ đồng.
- Công ty đã thực hiện thanh toán một số khoản nợ vay với tổng là 2.385 tỷ đồng.
- Ngoài ra, 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. Số dư trái phiếu còn lại là 100.000 đô la Mỹ đã được Công ty tất toán gốc và lãi theo điều khoản và điều kiện của trái phiếu vào ngày 06 tháng 6 năm 2011.

2.2. Tăng nguồn vốn chủ sở hữu

- Trong năm 2011 Công ty đã tăng vốn điều lệ để thực hiện việc chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế thành cổ phần với tổng là 185.246.560.000 đồng (trương đương với 18.524.656 cổ phần phổ thông) và thặng dư vốn cổ phần tăng thêm 873 tỷ đồng.
- Công ty đã thực hiện việc chi trả cổ tức từ lợi nhuận của năm 2010 là 2.300 tỷ đồng theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 02 năm 2011.

3. Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận

- Doanh thu năm 2011 đạt 2.314 tỷ đồng, giảm 1.559 tỷ đồng so với năm 2010; doanh thu tài chính đạt 1.687 tỷ đồng và tổng doanh thu đạt 78% so với kế hoạch đã đặt ra. Trong năm 2011 Công ty vẫn đạt được nguồn doanh thu ổn định và tăng trưởng từ hoạt động cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại (tăng 32% so với năm 2010) tuy nhiên doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản giảm so với năm 2010. Trong năm Công ty đã thực hiện được nhiều hợp đồng bán bất động sản (căn hộ, đất biệt thự), tuy nhiên do bất động sản chưa hoàn thành và chưa được bàn giao cho khách hàng nên chưa được ghi nhận vào doanh thu và lợi nhuận của năm 2011. Tổng số tiền đã thu được từ người mua căn hộ, biệt thự của ba dự án Royal City, Times City và Vincom Village đến hết năm 2011 là hơn 12.000 tỷ đồng, hiện đang được ghi nhận ở phần “Nợ phải trả”, mục “Người mua trả tiền trước” trên bảng tổng kết tài sản của Công ty. Số tiền này sẽ được ghi nhận thành doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong các năm tiếp theo.
- Lợi nhuận gộp cả năm đạt 1.008 tỷ đồng với tỷ lệ lợi nhuận gộp bình quân đạt 44% trên tổng doanh thu.
- Thu nhập ròng từ hoạt động tài chính đạt 783 tỷ đồng, tăng 490 tỷ đồng so với năm 2010, chủ yếu là do thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần tại các công ty hoặc các dự án nhỏ mà công ty đã chuyển nhượng để tập trung nguồn lực cho các dự án trọng điểm.
- Tổng lợi nhuận sau thuế đạt 1.074 tỷ đồng, giảm 1.358 tỷ so với năm 2010. Trong đó lợi nhuận sau thuế của các cổ đông Công ty mẹ là 821 tỷ đồng.
- Tổng số thuế phải nộp cho nhà nước (gồm thuế VAT, thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác) là 928 tỷ đồng. Số thuế đã nộp trong năm (bao gồm nộp cho nghĩa vụ của năm trước) là 1.708 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM

Tổng Giám đốc

(đã ký)

Mai Hương Nội

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu Văn phòng.

Ghi chú:

- Báo cáo Tài chính năm 2011 của Công ty đã được Kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam và được đưa lên website của Công ty: www.vincom.com.vn
- Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung thích hợp và trình ĐHCĐ xem xét và quyết định tại Đại hội